



Årsredovisning 2025

HSB Brf Lammet i Kristianstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lammet i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2124 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristianstads kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lammet 2	1959-01-01	1958 och 1959

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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	184
9	lokaler (hyresrätt)	52
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 230
12	garageplatser	0
61	p-platser	0
Totalt 167 objekt		5 466

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 42 st 2 rok, 24 st 3 rok, 3 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunilla Grahn Randau	Ordförande, vald till 2027
Elfidan Özgür	Ledamot, vald till 2026
Marcus Salomonsson	Ledamot, vald till 2027
Johannes Stjernberg	Ledamot, vald till 2026
Gustav Josterud	Suppleant, vald till 2026
Sandra Carlsson	Suppleant, vald till 2026

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elfidan Özgür, Johannes Stjernberg, Sandra Carlsson och Gustav Josterud.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Grahn Randau, Marcus Salomonsson, Elfidan Özgür och Karl-Anders Nilsson.

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

Valberedning har varit Karl-Anders Nilsson (ordförande) samt Anne-Marie Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-15. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Föreningsstämman behandlade 3 propositioner från styrelsen:

1. Proposition om fasadrenovering, föreningsstämman avslog propositionen
2. Proposition om renovering av balkongplattor, föreningsstämman biföll propositionen
3. Proposition om byte av fönster och fönsterdörrar, föreningsstämman avslog propositionen

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-04. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade om arvode till föreningens vicevärd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +7% 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 2025-03-27.

Under 2025 gjordes följande:

- OVK Obligatorisk ventilationskontroll
- Byte av VVC-ventiler samt byte av VVC-pump
- Automatisk öppning vid taggning av miljödörr
- Nytt torkskåp Oxhagsvägen 26
- Godkända skyddsrum enligt MSB

Under 2026 planeras följande:

- Underhållsspolning av samtliga avloppsstammar
- Elsäkerhetsbesiktning av samtliga lägenheter
- Installation av laddstolpar

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2024 Under år 2024 har styrelsen infordrat priser på renovering utav fasader, balkongplattor samt byte fönster och fönsterdörrar mm för att se om det kan vara fördelaktigt och kostnadsbesparande för föreningen att sammanstå vissa underhållsåtgärder. Lekplatsbesiktning. Kontrollering av måsbon. MSB har varit och gjort kontrollbesiktning av skyddsrum.
- 2023 Tvätt av skärmtak ovanför trapphusentré, garageportar och källarnedgångar. Relining av köksstammar. Återställning och underhåll av skyddsrummen. Byte av tegelbalkar ovanför och under fönster. Lekplatsbesiktning. Kontrollering av måsbon. Byte av cirkulationspump för värme.
- 2022 Besiktning av skyddsrum. Kontrollerat vindarna gällande öppna avloppsrör samt kontrollerat om där finns råttaktivitet.
- 2021 - 2022 Byte av samlingsledningar. Förbättringar av utemiljön, såsom asfaltering, stensättning längs husen, nyanlagda gräsmattor samt rabatter, ditsättning av nya cykelställ och papperskorgar. Filmningar av köksstammar.
- 2020 Installerat styrning av värmesystem.
- 2018 Byte av vattenavhärtningsfilter.
- 2017 Två nya tvättmaskiner på Grönbetesvägen 5.
- 2016 Filmning och fräsning av samlingsledningarna. Målning av tvättstugorna på Grönbetesvägen 5 samt ny torktumlare och torkskåp. Partier ovanför entrédörrarna åtgärdade, alla franska balkonger målade. IMD (Individuell mätning och debitering) installerat.
- 2015 Målning av balkongers undersida. Bytt till LED lampor inne- och utomhus. Bytt nipplar (i toastolskassett). Asfaltering av Oxhagsvägen 28-32.
- 2014 Målning av husgrund. Ny rutschkana och gungor.
- 2013 Trädgården, nya plattor på alla gångar. Tagit bort mattställning, bord och bänkar. Delvis ny gräsmatta.
- 2011 Installation av porttelefon samt målning av alla trapphus.
- 2010 Styrutrustning.
- 2006 Byte av lägenhetsdörrar.
- 2005 Nytt tak (garanti).
- 2004 Inkoppling av fjärrvärme.
- 2003 Stambyte.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

2026 termostatventiler

2027 elstammar

2028 styr-och reglersystem, torktumlare och torkskåp

2029 fjärrvärmecentral

2030 värmeledning och radiatorer, passagesystem och porttelefoner, stuprör och hängrännor.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	152	173	154	190	224
Skuldsättning, kr/kvm	1 606	1 657	1 708	1 759	342
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 621	1 673	1 725	1 776	345
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	1
Energikostnad, kr/kvm	214	188	201	159	150
Årsavgifter, kr/kvm	729	669	679	624	612
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	97	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	752	686	692	637	630
Nettoomsättning, tkr	3 993	3 735	3 638	3 479	3 437
Resultat efter finansiella poster, tkr	-789	341	378	-119	852
Soliditet, %	43	45	43	41	68

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att underhållskostnader i form av konsultkostnader för byggprojekt som inte kommer genomföras har bokats om från pågående arbete. Även ökade värmekostnader har påverkat årets resultat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 165 334 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 152 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 7% fr o m 2026-01-01.

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	151 140	0	0	151 140
Underhållsfond, kr	3 202 226	0	-88 518	3 113 708
S:a bundet eget kapital, kr	3 353 366	0	-88 518	3 264 848
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 921 073	341 069	88 518	5 350 661
Årets resultat, kr	341 069	-341 069	-788 810	-788 810
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 262 142	0	-700 292	4 561 851
S:a eget kapital, kr	8 615 508	0	-788 810	7 826 699

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 222 000 kr samt ianspråktagande skett med 310 518 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	5 262 143
Årets resultat, kr	-788 810
Reservation till underhållsfond, kr	-222 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	310 518
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 561 851

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 561 851
------------------------------------	------------------

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	3 993 343	3 734 964
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 548	12 499
Summa Rörelseintäkter		4 108 891	3 747 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 019 215	-2 353 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-922 447	-146 788
Personalkostnader	Not 6	-314 713	-278 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-532 720	-604 145
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-4 789 095	-3 382 616
Rörelseresultat		-680 204	364 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 617	175 580
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 223	-199 358
Summa Finansiella poster		-108 606	-23 778
Resultat efter finansiella poster		-788 810	341 069
Resultat före skatt		-788 810	341 069
Årets resultat		-788 810	341 069



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	12 575 122	13 107 842
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 575 122	13 107 842

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		12 575 622	13 108 342
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 693
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 671 993	407 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	62 679	157 454
Summa Kortfristiga fordringar		4 734 672	566 981

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	4 300 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	4 300 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 003 268	1 379 503
Summa Kassa och bank		1 003 268	1 379 503

Summa Omsättningstillgångar		5 737 940	6 246 484
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		18 313 562	19 354 825
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	151 140	151 140
Fond för yttre underhåll	3 113 708	3 202 226
Summa Bundet eget kapital	3 264 848	3 353 366

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 350 661	4 921 073
Årets resultat	-788 810	341 069
Summa Fritt eget kapital	4 561 851	5 262 143

Summa Eget kapital	7 826 700	8 615 509
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 501 250	7 606 250
Summa Långfristiga skulder		7 501 250	7 606 250

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 278 052	1 451 836
Leverantörsskulder		116 903	192 034
Skatteskulder	Not 15	16 234	8 218
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	986 663	1 003 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	587 761	477 755
Summa Kortfristiga skulder		2 985 613	3 133 066

Summa Skulder		10 486 863	10 739 316
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		18 313 562	19 354 825
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-680 204	364 847
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	532 720	604 145
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	532 720	604 145
Erhållen ränta	177 373	102 656
Erlagd ränta	-195 223	-199 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-165 334	872 290
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 195	-4 203
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 330	54 030
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	25 136	49 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-140 198	922 118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-278 784	-278 784
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-278 784	-278 784
Årets kassaflöde	-418 982	643 334
Likvida medel vid årets början	5 831 691	5 188 357
Likvida medel vid årets slut	5 412 708	5 831 691

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	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	3 735 036	3 557 232
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	145 484	155 810
	Årsavgifter lokaler	66 408	63 240
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	1 109	976
	Hyror lokaler	16 260	16 260
	Hyror garage och parkeringsplatser	90 819	87 978
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	480	1 230
	Övriga primära intäkter	25 240	17 852
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 080 836	3 900 578
	Avgiftsbortfall	0	-5
	Hysesbortfall	-8 389	-7 413
	Avsatt till inre fond	-79 104	-158 196
	<i>Summa</i>	-87 493	-165 614
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 993 343	3 734 964
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	115 548	12 499
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	115 548	12 499

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-865 952	-816 257
	Snö och halk-bekämpning	-7 269	-39 205
	Reparationer	-261 841	-100 161
	Planerat underhåll	-310 518	0
	Försäkringsskador	0	-10 500
	El	-286 285	-381 889
	Uppvärmning	-701 322	-479 355
	Vatten	-181 142	-168 283
	Sophämtning	-94 869	-98 984
	Fastighetsförsäkring	-69 554	-52 252
	Kabel-TV och bredband	-52 784	-57 584
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-150 556	-142 550
	Övriga driftkostnader	-37 123	-6 537
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 019 215	-2 353 556

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	0	-17 841
	Administrationskostnader	-58 129	-66 473
	Extern revision	-14 000	-15 700
	Konsultkostnader	-784 400	0
	Medlemsavgifter	-26 500	-26 500
	Föreningsverksamhet	-3 045	-10 775
	Övriga förvaltningskostnader	-36 373	-9 499
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-922 447	-146 788

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-198 750	-151 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-47 733	-69 830
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 250
	Sociala avgifter	-64 230	-52 047
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-314 713	-278 127

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	-532 720	-604 145
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-532 720	-604 145

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 030 453	23 030 453
Ingående anskaffningsvärde mark	119 900	119 900
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 150 353	23 150 353

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-10 042 511	-9 438 366
Årets avskrivningar	-532 720	-604 145
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 575 230	-10 042 511
<i>Utgående redovisat värde</i>	12 575 122	13 107 842

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	227 000	244 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 800 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	348 000	319 000
<i>Summa</i>	68 375 000	58 163 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 869 000	9 869 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	9 869 000	9 869 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 409 440	152 188
	Övriga fordringar	262 553	255 646
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 671 993	407 834
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	53 452
	Upplupna ränteintäkter	0	90 756
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 679	13 246
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	62 679	157 454
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	4 300 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	4 300 000
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	997 827	1 370 685
	Sparbanken Skåne	1 515	4 892
	Sparbanken Skåne	3 926	3 926
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 003 268	1 379 503

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>
Stadshypotek AB	2,46%	2032-03-01	2 700 000	80 000
Stadshypotek AB	2,58%	2026-09-30	1 173 052	173 784
Stadshypotek AB	2,34%	2030-03-01	2 406 250	25 000
Stadshypotek AB	2,08%	2027-03-01	2 500 000	0
			8 779 302	278 784

Långfristig del	7 501 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	105 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 173 052
Kortfristig del	1 278 052
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	278 784
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 115 136
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	2 300 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,33%
Finns swap-avtal	Nej

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

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	16 234	8 218
<i>Summa Skatteskulder</i>	16 234	8 218

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

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	2 554	0
Inre fond	983 898	1 003 012
Övriga kortfristiga skulder	211	211
<i>Summa Övriga skulder</i>	986 663	1 003 223

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	364 278	340 416
Övriga upplupna kostnader	223 483	137 339
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	587 761	477 755

Innehållet i årsredovisningen blev klart 2026-04-08.

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 Lammet i Kristianstad, org.nr. 738200-2124

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Paul Pettersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Gunilla Randau

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:43:22



Johannes Stjernberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:57:44



Elfidan Özgür

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:09:09



Marcus Salomonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:00:04



Paul Herbert Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:33:17



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:45:04



Revisionsberättelse 2025

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

Paul Herbert Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:31:12



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:44:44



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.