Årsredovisning 2025

Brf Kristinehall nr 1

769610-5944



nabo

HJLT3sSeGg-SkdT2irgfg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kristinehall nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 3
Förändringar i eget kapital ..... s. 4
Resultatdisposition ..... s. 4

Resultaträkning ..... **s. 5**

Balansräkning ..... **s. 6**

Kassaflödesanalys ..... **s. 8**

Noter ..... **s. 9**

Underskrifter ..... **s. 16**

HJLT3sSeGg-SkdT2irgfg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kristinehall 1		Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 2 518 kvm och 7 lokaler om 385 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 938 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristian Johansson	Ordförande
Dan Ingmar Waldemarson	Kassör
Carl-Gustaf Friström	Ledamot
Elisabet Bergqvist	Ledamot
John Axel Niclas Lindell	Ledamot

Valberedning

Hans Nelson
Roland Backman
Hans Bosson

Firmateckning

Firman tecknas av Ordförande samt kassör eller av styrelsen i sin helhet

HJLT3sSeGg-SkdT2irgfg

Revisorer

Anders Johansson Auktoriserad revisor Forvis Mazars AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-01. Ändring av stadgar med anledning av bygglov för markiser på västra delen av fasaden.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Under året har år två av den stora renoveringen fortlöpt. En ny huvudentreprenör kontrakterades och påbörjade arbeten i Januari. Innan jul var ställningar nere och endast lite småfix fanns kvar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 163 240	2 077 597	1 944 317	1 793 517
Resultat efter fin. poster	185 686	-290 280	-665 569	-266 645
Soliditet (%)	71	81	83	73
Yttre fond	2 732 303	2 564 999	2 397 695	2 230 391
Taxeringsvärde	60 314 000	55 768 000	55 768 000	55 768 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	556	520	492	447,60
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,7	63	63	61,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 304	3 977	4 018	4044,5
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 117	3 408	3 444	3466,3
Sparande / kvm totalyta, kr	257	-	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	90	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	169	150	136	125,7
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	4,01	-	-
Räntekänslighet (%)	14,9	8	8,2	9

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	56 700 392	-	8 045 525	64 745 917
Fond, yttre underhåll	2 564 999	-	167 304	2 732 303
Balanserat resultat	-4 087 352	-290 280	-167 304	-4 544 936
Årets resultat	-290 280	290 280	185 686	185 686
Eget kapital	**54 887 759**	**0**	**8 231 211**	**63 118 970**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 544 936
Årets resultat	185 686
Totalt	**-4 359 250**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	167 304
Balanseras i ny räkning	-4 526 554
	-4 359 250

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

HJLT3sSeGg-SkdT2irgfg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 120 553	2 078 620
Övriga rörelseintäkter	3	-0	411
Summa rörelseintäkter		**2 120 553**	**2 079 030**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 282 976	-1 154 238
Övriga externa kostnader	8	-81 665	-672 289
Personalkostnader	9	-72 475	-70 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-404 724	-424 256
Summa rörelsekostnader		**-1 841 840**	**-2 321 409**
RÖRELSERESULTAT		**278 713**	**-242 378**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		291 516	209 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-384 542	-257 571
Summa finansiella poster		**-93 027**	**-47 902**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**185 686**	**-290 280**
ÅRETS RESULTAT		**185 686**	**-290 280**

HJLT3sSeGg-SkdT2irgfg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 20	37 352 107	37 712 995
Markanläggningar	12	186 207	213 099
Maskiner och inventarier	13	1 404	18 348
Pågående projekt	14	35 502 358	12 496 372
Summa materiella anläggningstillgångar		**73 042 076**	**50 440 814**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	15	12 944 828	6 122 594
Summa finansiella anläggningstillgångar		**12 944 828**	**6 122 594**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**85 986 904**	**56 563 408**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		83 659	558 668
Övriga fordringar	16	883 600	9 354 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	147 086	63 804
Summa kortfristiga fordringar		**1 114 345**	**9 976 883**
Kassa och bank			
Kassa och bank		114 177	885 863
Summa kassa och bank		**114 177**	**885 863**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 228 522**	**10 862 746**
SUMMA TILLGÅNGAR		**87 215 426**	**67 426 154**

HJLT3sSeGg-SkdT2irgfg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 745 917	56 700 392
Fond för yttre underhåll		2 732 303	2 564 999
Summa bundet eget kapital		**67 478 220**	**59 265 391**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 544 936	-4 087 352
Årets resultat		185 686	-290 280
Summa ansamlad förlust		**-4 359 250**	**-4 377 632**
SUMMA EGET KAPITAL		**63 118 970**	**54 887 759**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 466 670	2 584 000
Summa långfristiga skulder		**4 466 670**	**2 584 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 443 000	7 431 225
Leverantörsskulder		2 512 828	1 667 944
Skatteskulder		196 529	155 574
Övriga kortfristiga skulder		96 248	4 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	381 181	695 501
Summa kortfristiga skulder		**19 629 786**	**9 954 396**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**87 215 426**	**67 426 154**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**278 713**	**-242 378**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	404 724	424 256
	683 437	**181 878**
Erhållen ränta	291 516	209 699
Erlagd ränta	-384 542	-257 571
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**590 411**	**134 006**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 808 212	11 539 858
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	663 615	1 479 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 062 238**	**13 153 599**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-23 005 986	-12 072 328
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-23 005 986**	**-12 072 328**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	8 045 525	0
Upptagna lån	11 000 000	0
Amortering av lån	-104 444	-195 378
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**18 941 081**	**-195 378**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-2 667**	**885 893**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**885 863**	**0**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**883 196**	**885 863**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJLT3sSeGg-SkdT2irgfg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kristinehall nr 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,71 %
Ventilation	2,49 %
Hissar	2,49 %
Fönster	2,49 %
Yttertak	2,48 %
Restpost	2,49 %
El	2,49 %
Stamledningar VA	2,49 %
Fasader	2,49 %
Dörrar & portar	2,49 %
Markanläggningar	4,82 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 400 672	1 309 030
Övriga årsavgifter	0	703 789
Hyresintäkter, lokaler	676 414	20 040
Kabel-TV/Bredband	16 412	0
Vatten	0	25 200
Värme	19 128	19 128
Övriga intäkter	7 928	1 433
Summa	**2 120 553**	**2 078 620**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	10
Övriga intäkter	-0	401
Summa	**-0**	**411**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	199 803	245 799
Städning	15 403	0
Besiktning och service	56 376	0
Trädgårdsarbete	924	0
Snöskottning	2 388	0
Övrigt	271	0
Summa	**275 165**	**245 799**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	70 221	12 852
Bostäder	0	34 509
Lokaler	1 284	23 382
Tvättstuga	1 868	0
Trapphus/port/entr	6 867	0
Soprum/miljöanläggning	0	23 204
Dörrar och lås/porttele	4 016	0
Övriga gemensamma utrymmen	7 401	0
VA	13 687	0
Hissar	3 751	15 707
Summa	**109 095**	**109 654**

HJLT3sSeGg-SkdT2irgfg

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	128 644	70 752
Uppvärmning	382 816	369 971
Vatten	100 594	84 855
Sophämtning	42 068	64 128
Summa	**654 122**	**589 706**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 928	60 327
Kabel-TV	3 150	0
Bredband	35 483	0
Bredband/Kabeltv	40 029	70 841
Fastighetsskatt	118 004	77 910
Summa	**244 594**	**209 078**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 696	0
Övriga förvaltningskostnader	32 906	108 017
Juridiska kostnader	12 063	0
Revisionsarvoden	35 000	36 525
Konsultkostnader	0	527 748
Summa	**81 665**	**672 289**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 799	57 298
Sociala avgifter	13 676	13 328
Summa	**72 475**	**70 626**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	384 146	254 529
Övriga räntekostnader	396	3 042
Summa	**384 542**	**257 571**

HJLT3sSeGg-SkdT2irgfg

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 585 270	41 585 270
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**41 585 270**	**41 585 270**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 872 275	- 3 511 629
Årets avskrivning	-360 888	-360 646
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 233 163**	**-3 872 275**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**37 352 107**	**37 712 995**
I utgående restvärde ingår mark med	*12 091 323*	*12 091 323*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 235 000	33 889 000
Taxeringsvärde mark	23 079 000	21 879 000
Summa	**60 314 000**	**55 768 000**

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	557 645	557 645
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**557 645**	**557 645**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-344 546	-317 625
Årets avskrivning	-26 892	-26 921
Utgående ackumulerad avskrivning	**-371 438**	**-344 546**
Utgående restvärde enligt plan	186 207	213 099

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167 751	167 751
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**167 751**	**167 751**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-149 403	-112 714
Årets avskrivning	-16 944	-36 689
Utgående ackumulerad avskrivning	**-166 347**	**-149 403**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**1 404**	**18 348**

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	12 496 372	424 044
Årets investeringar	23 005 986	12 072 328
Summa pågående arbeten	**35 502 358**	**12 496 372**

NOT 15, ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemslån Gamla 3 st	781 374	781 374
Medlemslån Q1 2024	1 961 096	1 961 096
Medlemslån Q2 2024	1 568 876	0
Medlemslån Q3 2024	1 811 248	0
Medlemslån Q2 2025	1 374 964	0
Medlemslån Q3 2025	3 636 021	0
Medlemslån Q1 2025	1 811 249	0
Fordringar medlemmar	0	3 380 125
Summa	**12 944 828**	**6 122 594**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	114 581	143 112
Skattefordringar	0	49 539
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 161 761
Nabo Klientmedelskonto	769 019	0
Summa	**883 600**	**9 354 412**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 211	15 876
Fastighetsskötsel	66 556	0
Försäkringspremier	50 231	0
Kabel-TV	6 300	0
Bredband	8 788	0
Förutbet försäkr premier	0	47 928
Summa	**147 086**	**63 804**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-10-21	1,30 %	2 584 000	2 624 000
Nordea Hypotek	2026-12-16	3,06 %	2 500 000	
Nordea Hypotek	2026-06-25	2,51 %	3 000 000	
Nordea Hypotek	2026-07-30	2,47 %	3 000 000	
Nordea Hypotek	2027-09-15	2,68 %	4 466 670	4 471 114
Nordea Hypotek	2026-10-14	2,38 %	2 859 000	2 919 000
Nordea Hypotek	2026-12-29	2,40 %	2 500 000	
Summa			**20 909 670**	**10 014 114**
Varav kortfristig del			16 443 000	7 430 114

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 409 670 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 489	64 243
El	5 470	0
Uppvärmning	49 912	0
Förvaltning	16 933	0
Utgiftsräntor	57 175	34 539
Förutbetalda avgifter/hyror	215 202	596 719
Summa	**381 181**	**695 501**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 910 781	14 624 500

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Kristian Johansson
Ordförande

Dan Ingmar Waldemarson
Kassör

Carl-Gustaf Friström
Ledamot

Elisabet Bergqvist
Ledamot

John Axel Niclas Lindell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Forvis Mazars AB
Anders Johansson
Auktoriserad revisor

HJLT3sSeGg-SkdT2irgfg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.05.2026 09:08

SENT BY OWNER:
Louise Nilsson · 28.05.2026 13:53

DOCUMENT ID:
SkdT2irgfg

ENVELOPE ID:
HJLT3sSeGg-SkdT2irgfg

DOCUMENT NAME:
Brf Kristinehall nr 1.pdf
18 pages

SHA-512:
d338b3ad688966b77354077fcaf2641c38467ee097bac6
831942fbfdfdb1303ecfcae3ba61b69d3fc8afc48858cbf6
28146a0e86847fd3228b6b599d422a2f83

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
John Axel Niclas Lindell	**Signed**	**28.05.2026 14:02**	**eID**	**Swedish BankID**
niclas.lindell@ytc.se	Authenticated	28.05.2026 14:01	Low	IP: 95.203.44.33
LARS KRISTIAN JOHANSSON	**Signed**	**28.05.2026 14:05**	**eID**	**Swedish BankID**
kristianjohansson67@gmail.com	Authenticated	28.05.2026 14:04	Low	IP: 31.208.116.86
ELISABET BERGQVIST	**Signed**	**28.05.2026 16:03**	**eID**	**Swedish BankID**
elisabet.bergqvist@gmail.com	Authenticated	28.05.2026 14:01	Low	IP: 90.129.118.37
Dan Ingmar Waldemarson	**Signed**	**28.05.2026 18:16**	**eID**	**Swedish BankID**
dan.waldemarson@gmail.com	Authenticated	28.05.2026 16:55	Low	IP: 82.209.147.9
Carl-Gustaf Friström	**Signed**	**28.05.2026 20:40**	**eID**	**Swedish BankID**
cg.fristrom@gmail.com	Authenticated	28.05.2026 20:39	Low	IP: 94.234.74.190
ANDERS DANIEL JOHANSSON	**Signed**	**29.05.2026 09:08**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.johansson@forvismazars.com	Authenticated	29.05.2026 09:07	Low	IP: 217.16.197.190

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1
Org. nr 769610-5944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1 för år 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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Penneo dokumentnyckel: EVEAB-BD4ZH-CNIXN-FQC3P-D4GDG-A67PD

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Anders Johansson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: EVEAB-BD4ZH-CNIXN-FQC3P-D4GDG-A67PD

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS JOHANSSON
Revisor
Serienummer: 2319478b489e9a[…]b1cd93368b288
IP: 217.16.xxx.xxx
2026-05-29 07:09:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: EVEAB-BD4ZH-CNIXN-FQC3P-D4GDG-A67PD

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.