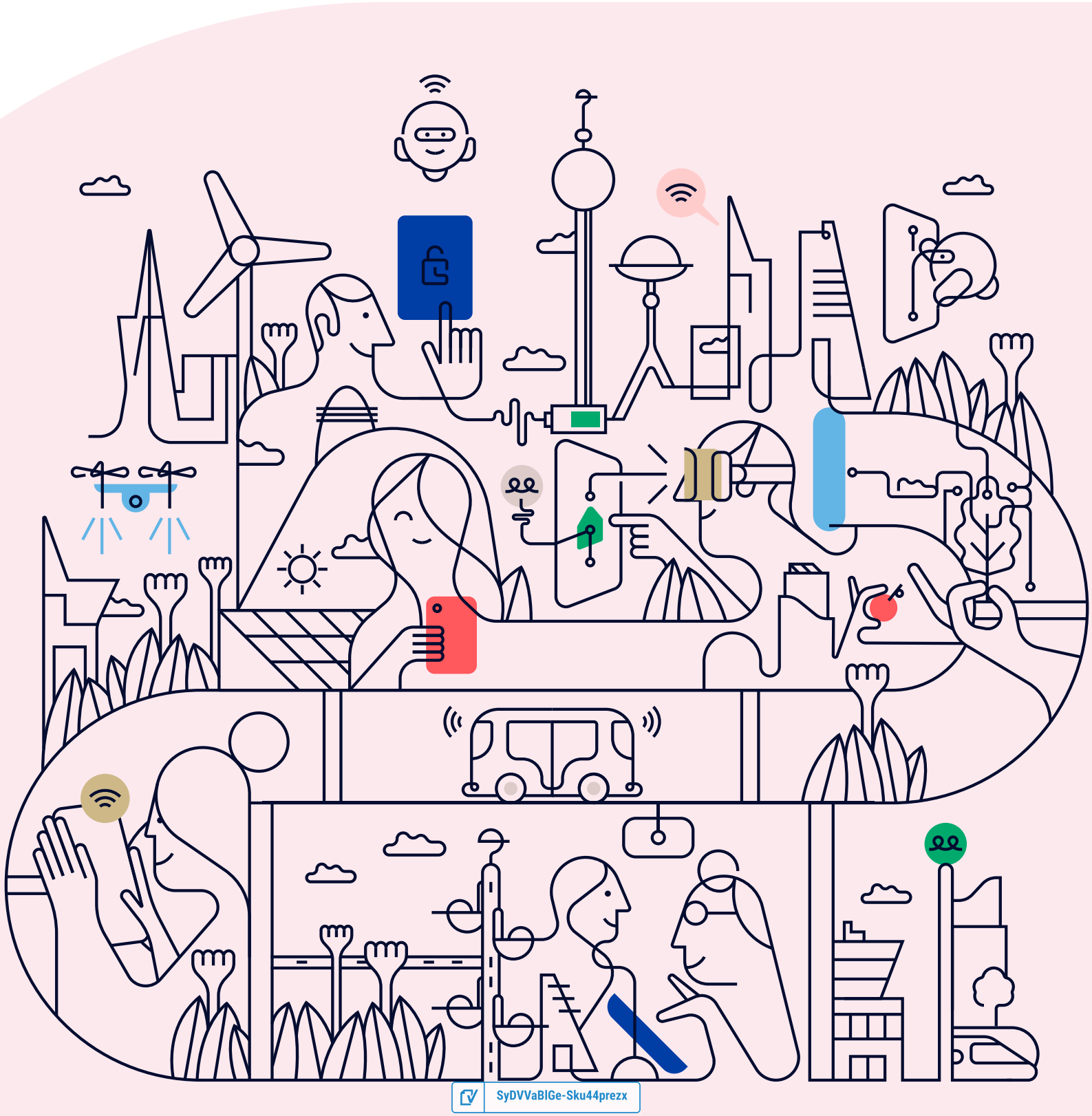
2025

Årsredovisning

Brf Kristinebergsåkern 1



SyDVVaBIGe-Sku44prezx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kristinebergsåkern 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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

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

SyDVVaBlGe-Sku44prezx

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.

SyDVVaBIGe-Sku44prezx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kristinebergsåkern 1	1990	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 23 småhus.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 783 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 783 kvm.

Styrelsens sammansättning

Åsa Janusz	Ordförande
Mickael Robertsson	Styrelseledamot
Nahid Friberg	Styrelseledamot
Niklas Thorgersen	Styrelseledamot
Amina Ahmed Nour	Suppleant
Gani Residovski	Suppleant

Valberedning

Nina Anneberg
Jim Larsson

Firmateckning

Tecknas av styrelsen. Minst två ledamöter som är medlemmar i Föreningen

SyDVVaBlGe-Sku44prezx

Revisorer

Heidi Nestlén Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-14. Uppdatering av stadgar röstades igenom och nya stadgar trädde i kraft 2025-09-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020. Avsättningen till underhållsfonden är 399 757 kr per år enligt underhållsplanen.

Utförda historiska underhåll

2023
- Iordningställt Skyddsrum enl besiktningsprotokoll
- Samtliga fönster och terassdörrar byttes ut

2024
- Bytte ut 9 st ytterdörrar

2025
- Bytte ut 8 st ytterdörrar
- Pannservice

Planerade underhåll

2026
- Besiktning och service av värmepannor
- Sätta upp plåtskydd till skyddsrumsdörrarna
- Målning av väggar och paneler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Eon
Fiberkabel &tjänster för internet och digital-tv	101net
Försäkringar	Länsförsäkringar
Källsortering	Ragnsells
Parkerings bevakning	Aimo-Park
Restavfall	VA-Syd
Service värmepumpar	Energitjänst AB
Yttre miljö och halkbekämpning	Mogman service

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i 101net Käglinge Samfällighetsförening, med en andel på 0.19%.

Samfälligheten förvaltar fiberkabel och tjänster för internet & digital tv.

SyDVVaBlGe-Sku44prezx

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har Föreningen haft container vid tre olika tillfällen. Där har medlemmarna kunnat kasta sitt skräp. Föreningens hade sin årliga vårstädning i maj. Då städades gården och parkeringen samt att hängrännorna rengjordes och häckar klipptes. Dagen avslutades med grillning.

Föreningens årsstämma hölls i slutet av maj månad. Det var en god uppslutning på stämman

som avslutades med att styrelsen bjöd på smörgåstårta och dryck.

Vi hade även en andra stämma i juni 2025 för att fastställa beslutet om att uppdatera Föreningens stadgar

I september hade Föreningen sin årliga fixardag där medlemmarna hjälptes åt med att

klippa häckar, rensa rabatter samt sopa gångar och parkering. Dagen avslutades med att styrelsen bjöd på grillade hamburgare och dryck.

Styrelsen bjöd in till julmingel på gården i december där det bjöds på både varm och kall dryck, pepparkakor och lite godis. Det var en god uppslutning denna dag trots kylan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens medel på transaktionskonto och räntekonto visar en stabil och flexibel ekonomi. Den buffert vi har på föreningens räntekonto stor trygghet som sparats ihop under en längre tid. På räntekontot får vi även lite ränta på pengarna.

Under våren 2025 byttes de sista 8 ytterdörrarna ut och nu har samtliga hushåll fått

nya ytterdörrar. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 25-04-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Under 2025 gjordes inga förändringar gällande leverantörer eller avtal.

Övriga uppgifter

Det finns inga större renoveringar planerade under 2026 bortsett från målningen av

väggar och paneler på husen. Styrelsen arbetar med att ta in offerter på detta arbetet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

SyDVVaBlGe-Sku44prezx

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 785 365	1 729 444	1 698 983	1 697 262
Resultat efter fin. poster	-329 389	-273 535	-4 001 823	206 793
Soliditet (%)	0	0	0	14
Yttre fond	543 148	399 757	1 554 164	1 154 407
Taxeringsvärde	36 501 000	36 501 000	33 235 000	33 235 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	638	620	609	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,8	99,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 717	8 747	8 777	7 152
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 717	8 747	8 777	7 152
Sparande / kvm totalyta, kr	48	80	262	162
Elkostnad / kvm totalyta, kr	10	12	12	8
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	54	38	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	61	66	50	46
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	2,87	2,35	-
Räntekänslighet (%)	13,66	14,10	14,42	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på bland annat bytet av de sista ytterdörrarna samt en del underhåll som beror på slitage såsom staket mellan tomter samt nödvändiga reparationer av värmepannor
efter service.
Styrelsen kommer att höja avgifterna med minst 3% årligen de kommande åren.

SyDVVaBlGe-Sku44prezx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	2 471 300	-	-	2 471 300
Fond, yttre underhåll	399 757	-256 366	399 757	543 148
Balanserat resultat	-3 551 724	-17 170	-399 757	-3 968 652
Årets resultat	-273 536	273 536	-329 389	-329 389
Eget kapital	**-954 204**	**0**	**-329 389**	**-1 283 592**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 568 895
Årets resultat	-329 389
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-399 757
Totalt	**-4 298 040**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	220 106
Balanseras i ny räkning	**-4 077 934**

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

SyDVVaBlGe-Sku44prezx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 785 365	1 729 444
Övriga rörelseintäkter	3	4 312	0
Summa rörelseintäkter		**1 789 677**	**1 729 444**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 001 492	-945 965
Övriga externa kostnader	9	-108 765	-69 400
Personalkostnader	10	-66 274	-66 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 588	-240 838
Summa rörelsekostnader		**-1 420 119**	**-1 322 477**
RÖRELSERESULTAT		**369 558**	**406 968**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 465	20 378
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-707 411	-700 882
Summa finansiella poster		**-698 946**	**-680 504**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-329 389**	**-273 536**
ÅRETS RESULTAT		**-329 389**	**-273 536**

SyDVVaBIGe-Sku44prezx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	21 803 047	22 046 635
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 803 047**	**22 046 635**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**21 803 047**	**22 046 635**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 682
Övriga fordringar	14	1 381 760	1 726 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	69 844	86 171
Summa kortfristiga fordringar		**1 451 604**	**1 825 720**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 451 604**	**1 825 720**
SUMMA TILLGÅNGAR		**23 254 651**	**23 872 355**

SyDVVaBIGe-Sku44prezx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 471 300	2 471 300
Fond för yttre underhåll		543 148	399 757
Summa bundet eget kapital		**3 014 448**	**2 871 057**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 968 652	-3 551 724
Årets resultat		-329 389	-273 536
Summa fritt eget kapital		**-4 298 040**	**-3 825 261**
SUMMA EGET KAPITAL		**-1 283 592**	**-954 204**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 662 790	0
Summa långfristiga skulder		**19 662 790**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 596 750	24 342 540
Leverantörsskulder		4 370	211 565
Skatteskulder		16 322	21 029
Övriga kortfristiga skulder		1 004	299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	257 007	251 126
Summa kortfristiga skulder		**4 875 453**	**24 826 559**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**23 254 651**	**23 872 355**

SyDVVaBlGe-Sku44prezx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**369 558**	**406 968**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	243 588	240 838
	613 146	**647 806**
Erhållen ränta	8 465	20 378
Erlagd ränta	-707 411	-700 882
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-85 801**	**-32 698**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 331	-53 279
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-205 316	127 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-266 785**	**41 621**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-83 000	-83 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-83 000**	**-83 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-349 785**	**-41 379**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 719 003**	**1 760 382**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 369 218**	**1 719 003**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyDVVaBIGe-Sku44prezx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kristinebergsåkern 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	0,83 - 4,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens 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.

SyDVVaBlGe-Sku44prezx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 775 715	1 726 035
Pantsättningsavgift	4 704	1 146
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	2 009	833
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Summa	**1 785 365**	**1 729 444**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	4 312	0
Summa	**4 312**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	52 500	4 375
Besiktningar	12 300	6 775
Gårdkostnader	1 388	9 698
Garage/parkering	3 213	2 600
Snöröjning/sandning	42 401	67 863
Serviceavtal	31 404	0
Förbrukningsmaterial	674	0
Summa	**143 880**	**91 311**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	7 737	0
Värmeanläggning/undercentral	79 814	23 524
Elinstallationer	0	8 174
Garage/parkering	12 419	0
Vattenskada	4 446	0
Summa	**104 416**	**31 698**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	70 188	0
Dörrar och lås	149 918	200 116
Fasader	0	56 250
Summa	**220 106**	**256 366**

SyDVVaBIGe-Sku44prezx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	26 471	32 312
Vatten	143 585	149 983
Sophämtning/renhållning	51 323	69 354
Grovsopor	13 468	0
Summa	**234 847**	**251 649**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 461	40 665
Samfällighetsavgifter	22 080	55 200
Fastighetsskatt	231 702	219 075
Summa	**298 243**	**314 940**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	8 750	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 125	6 125
Styrelseomkostnader	95	0
Fritids och trivselkostnader	5 919	4 764
Föreningskostnader	5 638	976
Förvaltningsarvode enl avtal	43 753	41 990
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	7 938	1 720
Korttidsinventarier	3 846	3 995
Administration	3 585	7 824
Summa	**108 765**	**69 400**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	52 500	52 500
Arbetsgivaravgifter	13 774	13 774
Summa	**66 274**	**66 274**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	706 493	700 882
Kostnadsränta skatter och avgifter	918	0
Summa	**707 411**	**700 882**

SyDVVaBIGe-Sku44prezx

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 108 726	26 108 726
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**26 108 726**	**26 108 726**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 062 091	-3 821 253
Årets avskrivning	-243 588	-240 838
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 305 679**	**-4 062 091**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**21 803 047**	**22 046 635**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 140 000*	*1 140 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 574 000	21 574 000
Taxeringsvärde mark	14 927 000	14 927 000
Summa	**36 501 000**	**36 501 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 052	7 052
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**7 052**	**7 052**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 052	-7 052
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 052**	**-7 052**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 542	7 864
Transaktionskonto	310 826	648 703
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**1 381 760**	**1 726 867**

SyDVVaBIGe-Sku44prezx

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 411	41 710
Förutbet försäkr premier	46 433	44 461
Summa	**69 844**	**86 171**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2029-05-11	2,97 %	9 385 064	9 445 064
SBAB	2029-05-11	2,88 %	10 337 726	10 337 726
SBAB	2026-05-19	2,75 %	4 536 750	4 559 750
Summa			**24 259 540**	**24 342 540**
Varav kortfristig del			4 596 750	24 342 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 844 540 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 542	4 375
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	4 375	4 375
Uppl kostn el	3 191	2 949
Uppl kostn vatten	12 674	11 800
Uppl kostnad Sophämtning	975	724
Uppl kostnad arvoden	62 538	62 538
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 649	19 649
Förutbet hyror/avgifter	149 063	144 716
Summa	**257 007**	**251 126**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 488 000	24 488 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justeras Årsavgiften 26-02-01 med 4%

SyDVVaBIGe-Sku44prezx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-28.

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

Malmö

Åsa Janusz
Ordförande

Mickael Robertsson
Styrelseledamot

Nahid Friberg
Styrelseledamot

Niklas Thorgersen
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

SyDVVaBIGe-Sku44prezx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.05.2026 09:37

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 28.05.2026 15:33

DOCUMENT ID:
Sku44prezx

ENVELOPE ID:
SyDVVaBlGe-Sku44prezx

DOCUMENT NAME:
Brf Kristinebergsåkern 1, 716438-8642 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
e742cecf8d2791908212a01c29ea55b0b74bff8ca1fbb8c3d16ac974c71d2d9045308582e01a2c7a838362f399bd8fd93ff873c7ecd45df597ddb3607fe1a86d

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
1. ÅSA SUSANNE JANUSZ	**Signed**	**28.05.2026 15:35**	**eID**	**Swedish BankID**
asajanusz@gmail.com	Authenticated	28.05.2026 15:34	Low	IP: 185.176.28.44
2. MICKAEL ROLF ROBERTS SON	**Signed**	**28.05.2026 15:44**	**eID**	**Swedish BankID**
oxieif@gmail.com	Authenticated	28.05.2026 15:43	Low	IP: 188.66.50.35
3. NIKLAS THORGERSEN	**Signed**	**28.05.2026 18:53**	**eID**	**Swedish BankID**
niklass4b5@gmail.com	Authenticated	28.05.2026 18:52	Low	IP: 80.62.117.197
4. NAHID FRIBERG	**Signed**	**28.05.2026 19:42**	**eID**	**Swedish BankID**
nahid.friberg@gmail.com	Authenticated	28.05.2026 19:41	Low	IP: 94.191.137.92
5. HEIDI NESTLÉN	**Signed**	**29.05.2026 09:37**	**eID**	**Swedish BankID**
heidi.nestlen@se.ey.com	Authenticated	29.05.2026 09:37	Low	IP: 31.209.42.226

* 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

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kristinebergsåkern 1, org.nr 716438-8642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristinebergsåkern 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 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 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

B1xwE4aBeMx-HkONN6Blfx

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Kristinebergsåkern 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
- 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

B1xwE4aBeMx-HkONN6Blfx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
29.05.2026 09:39

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 28.05.2026 15:33

DOCUMENT ID:
HkONN6Blfx

ENVELOPE ID:
B1xwE4aBeMx-HkONN6Blfx

DOCUMENT NAME:
Brf Kristinebergsåkern 1 - revisionsberättelse 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
88da0d1703e5ed8e2a43d36afb24823a957ec86973752
5121e881f0116ae714b299bf15e5ad2da651a8d121b4a9
c833825e8416e0c7f21bd28f2504a68793ea0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HEIDI NESTLÉN	Signed	29.05.2026 09:39	eID	Swedish BankID
heidi.nestlen@se.ey.com	Authenticated	29.05.2026 09:37	Low	IP: 31.209.42.226

* 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