



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kristineberg Park 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-13 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 fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Träpanelen 6:1       | 2010    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 024 kvm. Byggnadernas totalyta är 2024 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Mahmoud El Najjar                  | Ordförande      |
| Kristoffer Mats Simon Nettleingham | Styrelseledamot |
| Terese Ann Lago                    | Styrelseledamot |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Arvid Höjbert    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

### Utförda historiska underhåll

**2024** ● Renovering av fasad på samtliga hus

### Planerade underhåll

**2025** ● Genomgång av ventilation

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

#### Förändringar i avtal

Tecknat nytt avtal med Telenor för bredband och TV. Det nya avtalet ger medlemmarna en lägre månadskostnad och ökad hastighet på bredband. Bytet kommer att genomföras någonstans runt månadsskiftet september/oktober.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 796 760  | 1 701 356  | 1 648 457  | 1 654 159  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 711 248 | -576 933   | -228 045   | -579 193   |
| Soliditet (%)                                      | 65         | 66         | 66         | 66         |
| Yttre fond                                         | 293 361    | 155 593    | 155 593    | 304 234    |
| Taxeringsvärde                                     | 42 600 000 | 42 600 000 | 42 600 000 | 35 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 884        | 843        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,5       | 100,0      | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 8 338      | 8 427      | 8 519      | 8 610      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 8 338      | 8 427      | 8 519      | 8 610      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -381       | -36        | 241        | 261        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 274        | 235        | 221        | 219        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 54         | 42         | 36         | 33         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 328        | 277        | 257        | 252        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,66       | 2,17       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,44       | 10,00      | -          | -          |

**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 el (totalt 122 807 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Vi har under året haft oförutsedda kostnader för värmesystem och underhåll samt att vi beslutade att laga och måla om fasaderna. Nytt elavtal har slutits med något högre priser än vad vi tidigare haft som också bidrar till ökade kostnader. Som åtgärder så har vi bundit om lånen till en lägre ränta och även höjt hyresavgiften för att möta ökade kostnader nästa år. Styrelsen ser löpande över avgifterna och framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 37 240 000        | -                                            | -                               | 37 240 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 155 593           | -17 825                                      | 155 593                         | 293 361           |
| Kapitaltillskott         | 10 000            | -                                            | -                               | 10 000            |
| Balanserat resultat      | -3 103 276        | -559 108                                     | -155 593                        | -3 817 977        |
| Årets resultat           | -576 933          | 576 933                                      | -1 711 248                      | -1 711 248        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>33 725 384</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 711 248</b>               | <b>32 014 136</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 662 384        |
| Årets resultat                                                     | -1 711 248        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -155 593          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-5 529 225</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 293 361           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-5 235 864</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 796 760         | 1 701 356         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 3 983             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 796 760</b>  | <b>1 705 339</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 182 852        | -1 261 422        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -137 956          | -124 340          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -147 439          | -102 792          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -439 524          | -439 524          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 907 771</b> | <b>-1 928 078</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 111 011</b> | <b>-222 739</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 20 412            | 18 666            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -620 649          | -372 860          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-600 237</b>   | <b>-354 194</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 711 248</b> | <b>-576 933</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 711 248</b> | <b>-576 933</b>   |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 47 788 855        | 48 193 099        |
| Markanläggningar                             | 13     | 68 195            | 73 955            |
| Maskiner och inventarier                     | 14     | 116 439           | 145 959           |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 47 973 489        | 48 413 013        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>47 973 489</b> | <b>48 413 013</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 19 868            | 24 123            |
| Övriga fordringar                            | 15     | 1 332 938         | 2 131 583         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16     | 62 012            | 0                 |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 414 818         | 2 155 706         |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               |        | 1 628             | 742 676           |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 628             | 742 676           |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |        | <b>1 416 445</b>  | <b>2 898 382</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |        | <b>49 389 934</b> | <b>51 311 395</b> |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                  | 2023-12-31                  |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 |        | 37 250 000                  | 37 250 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 293 361                     | 155 593                     |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>37 543 361</strong> | <strong>37 405 593</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                             |                             |
| Balanserat resultat                             |        | -3 817 977                  | -3 103 276                  |
| Årets resultat                                  |        | -1 711 248                  | -576 933                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-5 529 225</strong> | <strong>-3 680 209</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>32 014 136</strong> | <strong>33 725 384</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>0</strong>          | <strong>0</strong>          |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                             |                             |
| Skulder till kreditinstitut                     | 17, 19 | 16 875 994                  | 17 057 199                  |
| Leverantörsskulder                              |        | 133 018                     | 262 353                     |
| Skatteskulder                                   |        | 25 822                      | 46 378                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 52 788                      | 3 722                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 18     | 288 176                     | 216 359                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>17 375 798</strong> | <strong>17 586 011</strong> |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>49 389 934</strong> | <strong>51 311 395</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 111 011</b> | <b>-222 739</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 439 524           | 439 524          |
|                                                                                 | <b>-671 487</b>   | <b>216 785</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 20 412            | 18 666           |
| Erlagd ränta                                                                    | -589 159          | -363 486         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 240 234</b> | <b>-128 035</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -59 465           | -33 673          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -60 498           | 253 745          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 360 197</b> | <b>92 037</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Amortering av lån                                                               | -181 205          | -184 940         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-181 205</b>   | <b>-184 940</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 541 402</b> | <b>-92 903</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 840 848</b>  | <b>2 933 751</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 299 446</b>  | <b>2 840 848</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kristineberg Park 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 bredband, el, 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:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Markanläggningar         | 5 %        |
| Maskiner och inventarier | 6,6 - 10 % |
| Byggnad                  | 0,85 %     |

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

|                            | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder       | 1 573 344        | 1 470 480        |
| Hysesintäkter p-plats      | 6 480            | 6 570            |
| Bredband                   | 92 400           | 92 400           |
| Elintäkter avräkning, moms | 0                | -13 222          |
| El, moms                   | 122 807          | 142 500          |
| Överlåtelseavgift          | 1 433            | 2 626            |
| Administrativ avgift       | 294              | 0                |
| Öres- och kronutjämning    | 2                | 2                |
| <b>Summa</b>               | <b>1 796 760</b> | <b>1 701 356</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024     | 2023         |
|-----------------------------|----------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 0        | 3 983        |
| <b>Summa</b>                | <b>0</b> | <b>3 983</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024          | 2023          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 78 959        | 54 763        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 8 870         | 4 770         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 4 138         | 4 979         |
| Besiktningar                        | 2 000         | 0             |
| Gårdkostnader                       | 579           | 989           |
| Garage/parkering                    | 2 875         | 75            |
| Snöröjning/sandning                 | 1 313         | 7 545         |
| Förbrukningsmaterial                | 0             | 9 391         |
| <b>Summa</b>                        | <b>98 733</b> | <b>82 512</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 0              | 1              |
| Bostadsrättslägenheter       | 129 200        | 0              |
| Trapphus/port/entr           | 22 375         | 52 603         |
| Dörrar och lås/porttele      | 0              | 318            |
| VVS                          | 313 555        | 181 455        |
| Värmeanläggning/undercentral | 266 612        | 147 305        |
| Elinstallationer             | 7 486          | 0              |
| Tak                          | 16 619         | 0              |
| Fönster                      | 19 553         | 0              |
| Mark/gård/utemiljö           | 0              | 23 575         |
| <b>Summa</b>                 | <b>775 400</b> | <b>405 257</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                     | 2024           | 2023          |
|---------------------|----------------|---------------|
| Huskropp utvändigt  | 348 750        | 0             |
| Gemensamma utrymmen | 0              | 17 825        |
| VVS                 | 136 237        | 0             |
| Mark/gård/utemiljö  | 15 000         | 0             |
| <b>Summa</b>        | <b>499 987</b> | <b>17 825</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 553 607        | 475 122        |
| Vatten                  | 109 259        | 85 342         |
| Sophämtning/renhållning | 30 926         | 23 051         |
| Grovsopor               | 0              | 4 368          |
| <b>Summa</b>            | <b>693 792</b> | <b>587 883</b> |

På grund av periodisering, se not 1, avser taxebundna kostnader 13 månader.

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 0              | 31 039         |
| Bredband               | 69 300         | 92 400         |
| Fastighetsskatt        | 45 640         | 44 492         |
| Korr. fastighetsskatt  | 0              | 14             |
| <b>Summa</b>           | <b>114 940</b> | <b>167 945</b> |

På grund av periodisering, se not 1, avser kostnad för bredband 3 kvartal och kostnaden för försäkring återfinns 2025 som den avser.

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 476          | 658            |
| Inkassokostnader                | 4 341          | 463            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 45 750         | 21 000         |
| Styrelseomkostnader             | 806            | 0              |
| Föreningskostnader              | 1 486          | 642            |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 62 899         | 59 713         |
| Överlåtelsekostnad              | 6 018          | 3 676          |
| Korttidsinventarier             | 0              | 4 490          |
| Administration                  | 4 561          | 6 790          |
| Konsultkostnader                | 10 619         | 21 938         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 4 970          |
| <b>Summa</b>                    | <b>137 956</b> | <b>124 340</b> |

På grund av periodisering, se not 1, avser kostnad för extern revisor både den fakturerade kostnaden för 2023 och den upplupna som avser 2024.

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 112 194        | 78 750         |
| Arbetsgivaravgifter | 35 245         | 24 042         |
| <b>Summa</b>        | <b>147 439</b> | <b>102 792</b> |

Kostnad för styrelsearvode är rättat då det bokats för lite upplupet arvode 2022 och 2023.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 620 189        | 372 756        |
| Dröjsmålsränta                     | 459            | 104            |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 1              | 0              |
| <b>Summa</b>                       | <b>620 649</b> | <b>372 860</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 52 561 490        | 52 561 490        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>52 561 490</b> | <b>52 561 490</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 368 391        | -3 964 147        |
| Årets avskrivning                             | -404 244          | -404 244          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 772 635</b> | <b>-4 368 391</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>47 788 855</b> | <b>48 193 099</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 003 229</i>  | <i>5 003 229</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 34 000 000        | 34 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 8 600 000         | 8 600 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>42 600 000</b> | <b>42 600 000</b> |

| NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 115 249        | 115 249        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>115 249</b> | <b>115 249</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -41 294        | -35 534        |
| Årets avskrivning                             | -5 760         | -5 760         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-47 054</b> | <b>-41 294</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>68 195</b>  | <b>73 955</b>  |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 328 165         | 328 165         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>328 165</b>  | <b>328 165</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -182 206        | -152 686        |
| Avskrivningar                         | -29 520         | -29 520         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-211 726</b> | <b>-182 206</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>116 439</b>  | <b>145 959</b>  |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 35 119           | 33 411           |
| Transaktionskonto | 376 617          | 1 029 998        |
| Borgo räntekonto  | 921 201          | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>      | <b>1 332 938</b> | <b>2 131 583</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 4 970         | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 33 942        | 0          |
| Förutbet kabel-TV        | 7 140         | 0          |
| Förutbet bredband        | 15 960        | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>62 012</b> | <b>0</b>   |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2025-09-18               | 2,84 %                  | 5 125 895           | 5 245 895           |
| Nordea                | 2025-09-18               | 3,01 %                  | 5 269 194           | 5 319 194           |
| Nordea                | 2025-09-22               | 2,92 %                  | 6 480 905           | 6 492 110           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>16 875 994</b>   | <b>17 057 199</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 16 875 994          | 17 057 199          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 951 294 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkning låneskuld              | -3 735         | 0              |
| Uppl kostn el                    | 62 562         | 0              |
| Uppl kostnad Extern revisor      | 23 500         | 0              |
| Uppl kostn räntor                | 50 618         | 19 128         |
| Uppl kostn vatten                | 8 561          | 0              |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 1 987          | 0              |
| Uppl kostnad arvoden             | 0              | 35 005         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 0              | 10 999         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 144 683        | 151 227        |
| <b>Summa</b>                     | <b>288 176</b> | <b>216 359</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 18 000 000 | 18 000 000 |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 7% per 2025-02-01.

## Underskrifter

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

Malmö

---

Kristoffer Mats Simon Nettleingham  
Styrelseledamot

---

Mahmoud El Najjar  
Ordförande

---

Terese Ann Lago  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Arvid Höjbert  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 11:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.05.2025 15:29

DOCUMENT ID:

S1f5EmFjexe

ENVELOPE ID:

Hkg9EQtolel-S1f5EmFjexe

DOCUMENT NAME:

Brf Kristineberg Park 1, 769607-5188 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                                  | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Kristoffer Mats Simon Nettleingham<br>kristoffer.nettleingham@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 12.05.2025 11:02<br>12.05.2025 10:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 80.63.19.222    |
| 2. Terese Ann Lago<br>tesslago@hotmail.com                                 |  Signed<br>Authenticated | 12.05.2025 13:01<br>12.05.2025 13:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.109.107  |
| 3. Mahmoud El Najjar<br>mahmoudeln.arch@gmail.com                          |  Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 11:14<br>13.05.2025 11:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.70.241   |
| 4. ARVID HÖJBERT<br>arvid.hojbert@se.ey.com                                |  Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 11:29<br>13.05.2025 11:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.249.153 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Kristineberg Park 1, 769607-5188

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristineberg Park 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed 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.



**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 Kristineberg Park 1 för år 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed 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 tryggsamt 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Højbert  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 11:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.05.2025 15:29

DOCUMENT ID:

SkZo4mFsexex

ENVELOPE ID:

Byo4QFsgel-SkZo4mFsexex

DOCUMENT NAME:

24 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. ARVID HÖJBERT        |  Signed | 13.05.2025 11:30 | eID    | Swedish BankID      |
| arvid.hojbert@se.ey.com | Authenticated                                                                            | 13.05.2025 11:29 | Low    | IP: 213.115.249.153 |

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