



ÅRSREDOVISNING

2024-01-01—2024-12-31

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KRISTINEHAMN K1**

Brf Kristinehamn K1



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
92 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
632 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
1%



ENERGIKOSTNAD
220 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
512 kr/kvm

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kristinehamn K1 med säte i Kristinehamn org.nr. 769607-1757 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kristinehamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Djurgårdsplatån 3	2002-02-01	1967
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 522
58	garageplatser	0
14	p-platser med motorvärmare	0
Totalt 156 objekt		6 522

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 16 st 2 rok, 50 st 3 rok, 10 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Arne Michalsen	Ordförande	2024-06-15
Vidar Schartau	Ledamot	2023-05-06
Åge R. Anthonsen	Ledamot	2024-06-15
Tomas Elvgren	Ledamot	2023-05-06
Uolevi Pankinaho	Ledamot	2024-06-15
Jan Ohlfeldt	Ledamot	2024-06-15
Peter Jansson	Ledamot	2024-06-15
Aase Brostuen	Suppleant	2024-06-15
Barbro Gillsell	Suppleant	2024-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Arne Michalsen, Vidar Schartau, Åge R. Anthonsen och Tomas Elvgren samt suppleanterna Aase Brostuen och Barbro Gillsell.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Arne Michalsen och Tomas Elvgren.

Revisorer har varit BoRevision AB.

Valberedning har varit Fredrik Konstad (sammankallande), Kirsten Kaspersen samt Kari Ström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15. På stämman deltog 33 medlemmar samt 10 som var representerade via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Avsättning till underhållsfonden sker inte pga underhållsbehovet inom 20 år är lägre än redan fonderade medel.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 29 september 2024.

Två laddplatser för elbilar har installerats.
14 digitala lås till trapphus och tvättstuga har monterats.
Förberedelser inför relining av avloppsrör som startar i januari 2025.
Det nya uthyrningsrummet har blivit populärt och användningen ökar.
Vi har haft två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten, för att syngga till vår egendom med bra uppslutning från medlemmarna.
Vi har haft trivselkvällar som julbord, fårikål och fotbollskvällar som har varit populära. Hobbyrummet, gymmet och bastun har också nyttjats mycket av medlemmarna.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2002	Relining av stammar
2006 och 2015	Uppgradering fjärrvärme
2008	Fönsterbyte samt byte av entrédörrar
2011	Byte av lägenhetsdörrar
2013	Byte av källardörrar
2015	Byte av värmeåtervinningssystem
2019	Lagning av balkongernas betongskador
2020	Takreovering
2021	Renovering av källargångarna
2023	Iordningställande av uthyrningsrum med 2 sängplatser i 53 A.
2023	Godkänd radonmätning

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

Relining av avlopp kommer att utföras under 2025.

IMD installation skall påbörjas under år 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	92	97	43	39	98
Skuldsättning, kr/kvm	632	161	177	193	208
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	632	161	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	0	0	1	1
Energikostnad, kr/kvm	220	183	183	166	131
Årsavgifter, kr/kvm	512	492	428	390	386
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	94	98	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	524	523	437	398	391
Nettoomsättning, tkr	3 410	3 275	2 851	2 594	2 552
Resultat efter finansiella poster, tkr	252	221	-247	-182	-412
Soliditet, %	56	77	76	77	78

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Hushållsel till kommer.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Hushållsel tillkommer.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 763 000	0	0	4 763 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 980 175	0	-8 750	1 971 425
S:a bundet eget kapital, kr	6 743 175	0	-8 750	6 734 425
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-353 046	221 866	8 750	-122 430
Årets resultat, kr	221 866	-221 866	252 428	252 428
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-131 180	0	261 178	129 998
S:a eget kapital, kr	6 611 995	0	252 428	6 864 423

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 8 750 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-131 180
Årets resultat, kr	252 428
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	129 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	129 998

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 410 010	3 275 292
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 750	138 959
Summa Rörelseintäkter		3 415 760	3 414 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 625 700	-2 684 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 820	-92 374
Personalkostnader	Not 6	-129 564	-113 289
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-269 685	-251 659
Summa Rörelsekostnader		-3 100 769	-3 142 196
Rörelseresultat		314 991	272 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 318	308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 881	-50 497
Summa Finansiella poster		-62 563	-50 189
Resultat efter finansiella poster		252 428	221 866
Resultat före skatt		252 428	221 866
Årets resultat		252 428	221 866



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	6 625 389	6 858 051
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	42 392	56 465
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	446 847	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		7 114 628	6 914 516
Summa Anläggningstillgångar		7 114 628	6 914 516

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 164	10 219
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	16 588	4 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	125 293	102 158
Summa Kortfristiga fordringar		151 045	117 324

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	4 993 365	1 584 666
Summa Kassa och bank		4 993 365	1 584 666
Summa Omsättningstillgångar		5 144 411	1 701 990

Summa Tillgångar		12 259 039	8 616 506
------------------	--	------------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 763 000	4 763 000
Fond för yttre underhåll	1 971 425	1 980 175
Summa Bundet eget kapital	6 734 425	6 743 175

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-122 430	-353 046
Årets resultat	252 428	221 866
Summa Fritt eget kapital	129 998	-131 180

Summa Eget kapital	6 864 423	6 611 995
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 121 578	1 050 625
Leverantörsskulder		626 464	475 893
Skatteskulder		3 853	5 195
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	15 677	31 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	627 043	441 719
Summa Kortfristiga skulder		5 394 615	2 004 510

Summa Skulder	5 394 615	2 004 510
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	12 259 039	8 616 506
--------------------------------	------------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster.	252 428	221 866
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	269 685	251 659
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	269 685	251 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	522 113	473 525
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-33 722	-16 707
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	319 152	68 803
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	285 430	52 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	807 543	525 621
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-469 797	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-469 797	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 070 953	-102 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 070 953	-102 500
Årets kassaflöde	3 408 699	423 121
Likvida medel vid årets början	1 584 666	1 161 545
Likvida medel vid årets slut	4 993 365	1 584 666



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

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

Byte av redovisningsprinciper

Övergången till K3 har skett i enlighet med föreskrifterna i 35:e kapitlet. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för år 2023.

Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprocent byggnadskomponenter:	2,66 %
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 076 788	2 948 580
	Konsumtionsavgift värme	97 752	97 752
	Konsumtionsavgift TV-Bredband	164 340	164 340
	Hyrer garage och parkeringsplatser	52 850	54 400
	Hyrer övrigt	10 360	5 240
	Övriga primära intäkter	10 695	8 580
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 412 785	3 278 892
	Hyresbortfall	-2 775	-3 600
	<i>Summa</i>	-2 775	-3 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 410 010	3 275 292

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten och bredband. Hushållsel tillkommer.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 750	138 959
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 750	138 959

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-342 493	-460 703
	Snö och halk-bekämpning	-28 350	-19 950
	Reparationer	-121 052	-188 707
	Planerat underhåll	-8 750	-156 450
	El	-360 322	-341 805
	Uppvärmning	-716 871	-607 171
	Vatten	-356 641	-242 162
	Sophämtning	-104 545	-108 960
	Fastighetsförsäkring	-92 890	-87 564
	Kabel-TV och bredband	-215 424	-200 461
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-102 600	-102 600
	Förvaltningsavtalskostnader	-175 762	-168 340
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 625 700	-2 684 874

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-703
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 910	-9 642
	Administrationskostnader	-22 150	-23 046
	Extern revision	-17 875	-16 750
	Konsultkostnader	-6 876	-31 182
	Föreningsverksamhet	-1 392	-1 804
	Övriga förvaltningskostnader	-10 618	-9 247
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-75 820	-92 374
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 000	-100 000
	Löner och övriga ersättningar	-14 000	0
	Sociala avgifter	-15 564	-12 642
	Övriga personalkostnader	0	-647
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-129 564	-113 289
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-255 612	-237 586
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 073	-14 073
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-269 685	-251 659

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 617 711	9 617 711
	Ingående anskaffningsvärde mark	669 971	669 971
	Årets investeringar	22 950	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	10 310 632	10 287 682
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 429 631	-3 192 045
	Årets avskrivningar	-255 612	-237 586
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 685 243	-3 429 631
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 625 389	6 858 051
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	34 200 000	34 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 200 000	4 200 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 200 000	4 200 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	202 819	202 819
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	202 819	202 819
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-146 354	-132 281
	Årets avskrivningar	-14 073	-14 073
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-160 427	-146 354
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 392	56 465
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	446 847	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	446 847	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar	16 588	4 947
-------------------	--------	-------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	16 588	4 947
--------------------------------	---------------	--------------

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	33 813	32 251
------------------------	--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 480	69 907
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	125 293	102 158
---	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	1 738 951	1 538 042
----------	-----------	-----------

SBAB	3 215 152	0
------	-----------	---

Swedbank	29 899	42 504
----------	--------	--------

Swedbank	9 363	4 120
----------	-------	-------

<i>Summa Kassa och bank</i>	4 993 365	1 584 666
-----------------------------	------------------	------------------

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Swedbank Hypotek AB	3,49%	2025-03-28	4 121 578	208 688
---------------------	-------	------------	-----------	---------

4 121 578	208 688
------------------	----------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	4 121 578
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	4 121 578
-----------------	-----------

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	15 677	31 078
-----------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	15 677	31 078
-----------------------------	---------------	---------------

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	295 655	286 907
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	1 200	441
-------------------------	-------	-----

Övriga upplupna kostnader	330 188	154 371
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	627 043	441 719
---	----------------	----------------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kristinehamn K1, org.nr. 769607–1757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristinehamn K1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kristinehamn K1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kristinehamn K1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARNE MICHALSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:05:05



JAN OHLFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 21:52:11



TOMAS ELVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 12:16:09



ÅGE R. ANTHONSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 11:47:02



UOLEVI PANKINAHÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:44:39



PETER JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 16:43:16



VIDAR SCHARTAU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 10:29:12



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:14:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kristinehamn K1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 15:15:26



HSB – där möjligheterna bor