Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

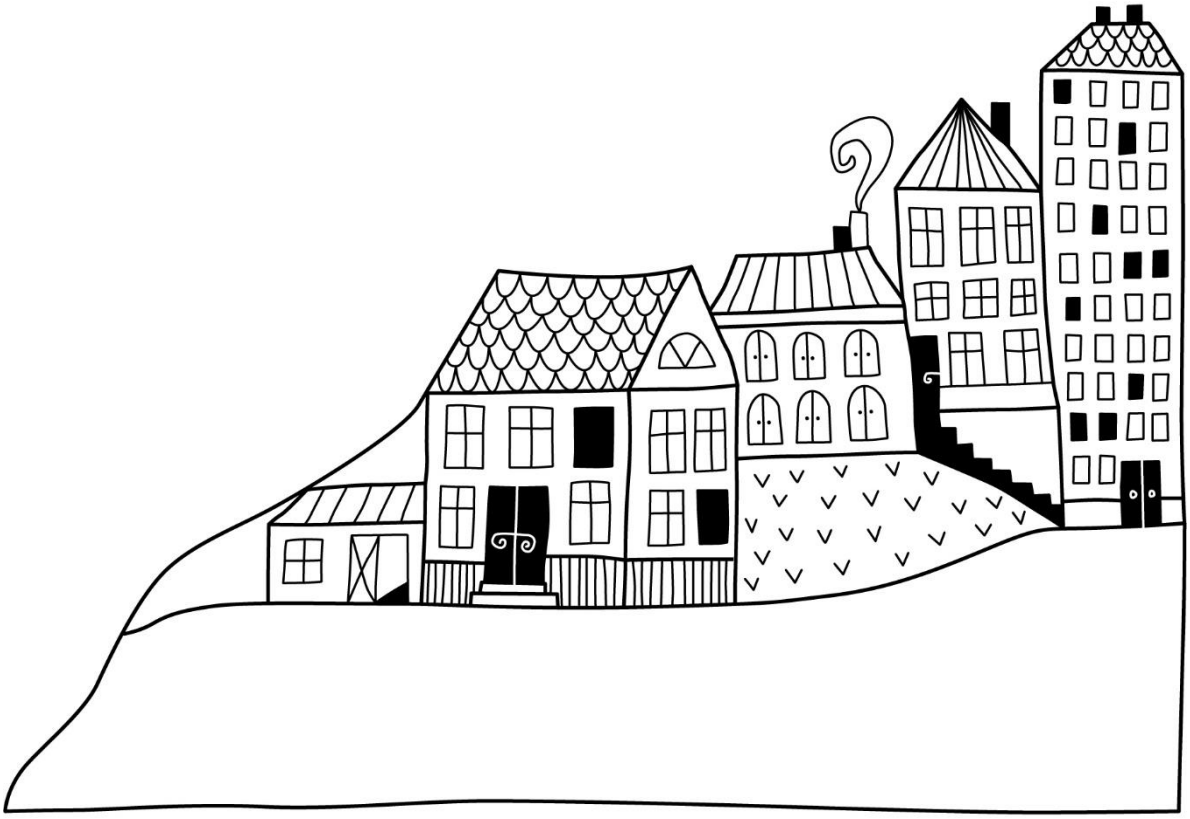
BRF Kristinehus
Org nr: 7460002525

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kristinehus får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-12-15. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.
Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. ökade intäkter
Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 56% till 39%.
Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
I resultatet ingår avskrivningar med 158 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 412 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Villand 11 i Malmö Kommun. På fastigheten finns 31 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1949. Fastigheternas adress är Västra Kristinelunds vägen 33 A-C i Malmö stad.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2022-12-31 var den årlig avgäld på 2 583 kr. Därefter kommer den nya avgälden bli 347 520 kr/året tom 2032.

Lägenhetsfördelning
Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
2	12	13	3	1	31

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
35	3

Total tomtarea	1 613 m²
Total bostadsarea (Bostadsrätt)	2 172 m²
Årets taxeringsvärde	46 740 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 740 000 kr

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling, underhållsplan	Riksbyggen
Fastighetsservice	VFAS
Kabel-Tv	Tele 2

Teknisk status
Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 112 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.
Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.
Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 720 tkr per år.
För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 12 490 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 249 tkr om året.
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 720 tkr enligt evig underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongrenovering	2011
Tvättstuga, torkrum	2011
Låskolvar och nycklar	2012
Gemensamma utrymmen	2014
Stambyte	2016
Omfogning av Skorsten	2018-2019
Fjärrvärmecentral	2020

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Mangrio	Ordförande	2025
Elenor Hagö	Ledamot	2025
Terttu Ödling	Ledamot	2025
Tamara Nezirevic	Ledamot	2025
Simon Håkansson	Ordförande/Ledamot	Avgått under verksamhetsåret (hösten 2024)

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henric Hagenborn	Suppleant	2025
Jonas Björk	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2025
William Wendel	Förtroendevald revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 8 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,5 % från och med 2025-01-01.
Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 854 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

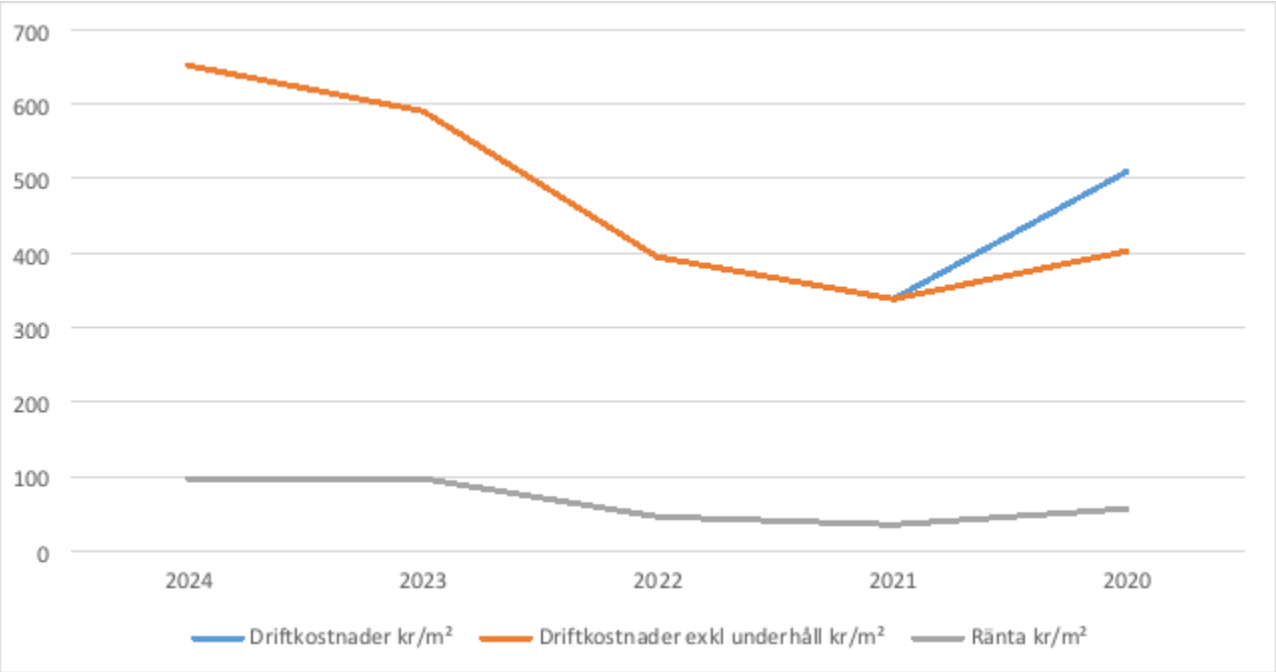
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 213	2 019	1 791	1 768	1 717
Rörelsens intäkter	2 214	2 019	1 791	1 768	1 839
Resultat efter finansiella poster*	254	167	493	563	223
Årets resultat	254	167	493	563	223
Resultat exkl avskrivningar	412	325	661	731	391
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−308	−377	92	162	−151
Balansomslutning	7 997	7 901	7 842	7 440	6 932
Årets kassaflöde	248	202	393	655	325
Soliditet %*	−35	−39	−41	−50	−62
Likviditet %	39	56	51	39	253
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	88	92	91	85
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	-	-	-	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	900	819	760	739	718
Driftkostnader kr/kvm	650	589	395	338	510
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	650	589	395	338	401
Energikostnad kr/kvm*	232	230	193	177	167
Underhållsfond kr/kvm	1 379	1 048	724	462	201
Reservering till underhållsfond kr/kvm	331	323	262	262	250
Sparande kr/kvm*	190	150	305	337	288
Ränta kr/kvm	97	96	45	34	57
Skuldsättning kr/kvm*	4 825	4 880	4 926	4 973	5 019
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 825	4 880	4 926	4 973	5 019
Räntekänslighet %*	5,4	6,0	6,5	6,7	7,0

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika från föregående års nyckeltal.



Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 700	0	0	2 275 504	−5 485 123	166 971
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					166 971	−166 971
Reservering underhållsfond				720 000	−720 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						253 988
Vid årets slut	**38 700**	**0**	**0**	**2 995 504**	**−6 038 152**	**253 988**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 318 153
Årets resultat	253 988
Årets fondreservering enligt stadgarna	−720 000
Summa	**−5 784 165**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**-5 784 165**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 213 476	2 018 594
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	420
Summa rörelseintäkter		**2 213 596**	**2 019 014**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 412 186	−1 279 340
Övriga externa kostnader	Not 5	−134 926	−138 501
Personalkostnader	Not 6	−77 358	−69 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−157 942	−157 945
Summa rörelsekostnader		**−1 782 412**	**−1 645 439**
Rörelseresultat		**431 183**	**373 575**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 225	2 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−211 420	−209 425
Summa finansiella poster		**−177 196**	**−206 604**
Resultat efter finansiella poster		**253 988**	**166 971**
Årets resultat		**253 988**	**166 971**

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 272 745	5 430 687
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 272 745**	**5 430 687**
Finansiella anläggningstillgångar			
Egna bostadsrätter		60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**60 000**	**60 000**
Summa anläggningstillgångar		**5 332 745**	**5 490 687**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	1 973
Övriga fordringar	Not 12	51 710	49 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	265 958	260 611
Summa kortfristiga fordringar		**317 668**	**312 209**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 406 138	2 157 707
Summa kassa och bank		**2 406 138**	**2 157 707**
Summa omsättningstillgångar		**2 723 806**	**2 469 916**
Summa tillgångar		**8 056 552**	**7 960 604**

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 700	38 700
Fond för yttre underhåll		2 995 504	2 275 504
Summa bundet eget kapital		**3 034 204**	**2 314 204**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 038 153	−5 485 123
Årets resultat		253 988	166 971
Summa fritt eget kapital		**−5 784 165**	**−5 318 153**
Summa eget kapital		**−2 749 961**	**−3 003 949**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 865 000	6 575 000
Summa långfristiga skulder		**3 865 000**	**6 575 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 615 000	4 025 000
Leverantörsskulder	Not 16	41 200	48 461
Skatteskulder	Not 17	5 031	3 760
Övriga skulder	Not 18	36 153	32 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	244 129	279 778
Summa kortfristiga skulder		**6 941 513**	**4 389 553**
Summa eget kapital och skulder		**8 056 552**	**7 960 604**

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	431 183	373 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	157 942	157 945
	589 125	**531 520**
Erhållen ränta	34 225	2 821
Erlagd ränta	−211 420	−209 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**411 930**	**324 916**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−5 459	−14 855
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−38 039	11 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**368 431**	**321 968**
Eget kapital		
Egna bostadsrätter/p-platser	0	-20 000
Summa kassaflöde från eget kapital	**−0**	**−20 000**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−120 000	−100 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−120 000**	**−100 356**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	**248 431**	**201 612**
Likvida medel vid årets början	2 157 707	1 956 095
Likvida medel vid årets slut	2 406 138	2 157 707

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Värdehöjande åtgärder	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.
Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder (I årsavgiften ingår värme och vatten)	1 854 948	1 717 536
Hyror, garage	258 200	223 200
Hyror, övriga	300	300
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−1 250	0
Kabel-tv-avgifter	99 324	61 380
Övriga ersättningar	1 958	16 175
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−4	3
Summa nettoomsättning	**2 213 476**	**2 018 594**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	120	420
Summa övriga rörelseintäkter	**120**	**420**

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	−112 017	−35 627
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−57 930	−56 659
Tomträttsavgäld	−347 520	−347 520
Försäkringspremier	−40 069	−33 462
Kabel- och digital-TV	−104 943	−98 761
Serviceavtal	−4 057	−3 809
Obligatoriska besiktningar	−9 375	0
Snö- och halkbekämpning	−9 165	−7 718
Förbrukningsinventarier	−29 458	−8 136
Vatten	−109 406	−94 514
Fastighetsel	−69 811	−68 316
Uppvärmning	−325 376	−337 471
Sophantering och återvinning	−72 378	−72 701
Förvaltningsarvode drift	−120 680	−114 645
Summa driftskostnader	**−1 412 186**	**−1 279 340**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−88 199	−85 138
Arvode, yrkesrevisorer	−22 625	−20 750
Övriga förvaltningskostnader	−12 350	−5 350
Kreditupplysningar	−420	−41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−4 703	−20 108
Representation	0	−156
Kontorsmateriel	−2 800	−3 000
Bankkostnader	−3 204	−3 160
Övriga externa kostnader	−626	−800
Summa övriga externa kostnader	**−134 926**	**−138 501**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−57 148	−53 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−1 715	0
Sociala kostnader	−18 495	−16 652
Summa personalkostnader	**−77 358**	**−69 652**

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	−8 020	−8 020
Avskrivningar tillkommande utgifter	−149 922	−149 925
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−157 942**	**−157 945**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	33 189	1 927
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	14
Övriga ränteintäkter	1 036	879
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**34 225**	**2 821**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−211 420	−209 425
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−211 420**	**−209 425**

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	802 000	802 000
Värdehöjande åtgärder	7 571 515	7 571 515
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**8 373 515**	**8 373 515**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−144 360	−136 340
Värdehöjande åtgärder	−2 798 468	−2 648 546
	−2 942 828	**−2 784 886**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−8 020	−8 020
Årets avskrivning värdehöjande åtgärder	−149 922	−149 922
	−157 942	**−157 942**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−3 100 770**	**−2 942 827**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**5 272 745**	**5 430 687**
Varav		
Byggnader	649 620	657 660
Tillkommande utgifter	4 623 125	4 773 047
Taxeringsvärden		
Bostäder	46 000 000	46 000 000
Lokaler	740 000	740 000
Totalt taxeringsvärde	**46 740 000**	**46 740 000**
varav byggnader	*25 140 000*	*25 140 000*
varav mark	*21 600 000*	*21 600 000*

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 973
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**1 973**

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	51 710	49 625
Summa övriga fordringar	**51 710**	**49 625**

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 825	40 069
Förutbetalt förvaltningsarvode	20 969	20 092
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 404	26 184
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	506
Förutbetald tomträttsavgäld	173 760	173 760
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**265 958**	**260 611**

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 533 189	0
Transaktionskonto	872 950	2 157 707
Summa kassa och bank	**2 406 138**	**2 157 707**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 480 000	10 600 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut samt lån som ska omförhandlas under kommande år	−6 615 000	−4 025 000
Långfristig skuld vid årets slut	**3 865 000**	**6 575 000**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,74%	2024-06-19	3 925 000,00	−3 925 000,00	0,00	0,00
SEB	0,74%	2025-10-28	6 675 000,00	0,00	100 000,00	6 575 000,00
SEB	3,49%	2026-06-28	0,00	3 925 000,00	20 000,00	3 905 000,00
Summa			**10 600 000,00**	**0,00**	**120 000,00**	**10 480 000,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 000 kr samt 6 575 000 kr som ska omplaceras under 2025 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 925 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 0 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 6 575 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	41 200	48 461
Summa leverantörsskulder	**41 200**	**48 461**

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	5 031	3 760
Summa skatteskulder	**5 031**	**3 760**

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	36 153	32 553
Summa övriga skulder	**36 153**	**32 553**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 916	20 172
Upplupna elkostnader	5 842	6 104
Upplupna vattenavgifter	9 449	8 249
Upplupna värmekostnader	43 115	47 992
Upplupna kostnader för renhållning	5 923	5 404
Upplupna revisionsarvoden	22 000	20 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	154 883	171 857
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**244 129**	**279 778**

Not 20 Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	11 327 000	11 327 000

Not 21 Eventualförpliktelser	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Styrelsens underskrifter

Malmö 2025-

Elisabeth Mangrio	Elenor Hagö
Terttu Ödling	Tamara Nezirevic
Jonas Björk, suppleant (Suppleant träder in för Simon Håkansson som avgått)	

Vår revisonsberättelse 2025-

Tanja Jörgensen Auktoriserad revisor Ernst & Young	William Wendel Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t tex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetsstorlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kristinehus

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Kristinehus i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Transaktion 09222115557546334857 Signerat EM, EH, TN, TÖ, JB, WW, TJ

Verifikat

Transaktion 09222115557546334857

Dokument

Årsredovisning 2024 Kristinehus
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-05-09 12:13:29 CEST (+0200) av Kristina Quist (KQ)
Färdigställt 2025-05-10 17:58:44 CEST (+0200)

Initierare

Kristina Quist (KQ)
Riksbyggen
kristina.quist@riksbyggen.se

Signerare

Elisabeth Mangrio (EM)
elisabeth.mangrio@mah.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELISABETH MANGRIO"
Signerade 2025-05-09 12:23:45 CEST (+0200)

Elenor Hagö (EH)
elenor.hago@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Elenor Hagö"
Signerade 2025-05-09 12:16:38 CEST (+0200)

Tamara Nezirevic (TN)
tamara.nezirevic@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TAMARA NEZIREVIC"
Signerade 2025-05-09 12:20:25 CEST (+0200)

Terttu Ödling (TÖ)
termarkar@outlook.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TERTTU MARJATTA KARJALAINEN ÖDLING"
Signerade 2025-05-09 17:29:57 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557546334857

Jonas Björk (JB)
n.jonas.e.bjork@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Jonas Emanuel Björk"
Signerade 2025-05-09 17:07:37 CEST (+0200)

William Wendel (WW)
william.wendel@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "WILLIAM WENDEL"
Signerade 2025-05-09 15:37:05 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)
tanja.jorgensen@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"
Signerade 2025-05-10 17:58:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify