



## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kristina, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Kristina i Uppsala kommun bildades den 16 september 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs, äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 januari 2024.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 26:2 i Uppsala kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2018 och består av två flerfamiljshus med 74 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 6 285 kvm. Föreningen har 52 bilplatser och fem MC-platser i garage. Den totala ytan i garaget för föreningen är 701 kvm detta fördelas enligt andelstal 8069/16415 på ytan 1 426 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 2 st  | 1 rum och kök |
| 13 st | 2 rum och kök |
| 32 st | 3 rum och kök |
| 27 st | 4 rum och kök |

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Föreningen hade t om 31 juli 2024 haft ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 16 oktober 2018.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning avseende parkeringsgarage, gångvägar, undercentral (fjärrvärme och varmvatten), innergård och takterrass. Förvaltning sker genom Kungsträdgårdarnas Norra Samfällighetsförening (Uppsala Kungsängen GA:32). Anläggningsförättningen är avslutad. Andelstal är 8069/16415 på en yta av 1 426 kvm vilket ger en yta på 701 kvm.

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

| Gemensamhetsanläggningar | Andel | Ändamål                                                                                           |
|--------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uppsala Kungsängen ga:32 | 8 069 | Underjordiskt garage, undercentral, innergård, ledningsnät och dräneringsdiken, vattenledning m m |

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 15 maj 2024 haft följande sammansättning:

|           |                                                                                           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ledamöter | Johan Larsson<br>Christer Björkman<br>Birgitta Eriksson<br>Anna Jernlund<br>Anna Lindholm |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

|             |                                               |
|-------------|-----------------------------------------------|
| Suppleanter | Alikí Cavelier<br>Daniel Huss<br>Kjell Matson |
|-------------|-----------------------------------------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (13) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Nils Morén  
Per-Anders Skargren

### Revisorer

|                   |                 |                   |
|-------------------|-----------------|-------------------|
| Revisor           | Sanna Lindqvist | BOREV Revision AB |
| Revisor suppleant | Peter Lindqvist | BOREV Revision AB |

### Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsen skall vara 2,5 prisbasbelopp, 143 250 kr, exklusive sociala avgifter där 0,5 prisbasbelopp läggs i en extra pott för uppgifter utöver styrelsearbeten. Att fritt för styrelsen fördela inom sig från ordinarie stämma 2024 till ordinarie stämma 2025. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens underhållsplanen göras årligen med ett belopp motsvarande minst 128 kr/kvm BOA.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och den registrerades av Bolagsverket den 3 mars 2016.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Månadsavgiften höjdes med 45% från januari 2024 och 6% från januari 2025 pga. ökade driftkostnader och ett ökat behov av sparande i föreningen för att kunna finansiera kommande underhåll enligt den underhållsplan som tagits fram. Två lån på totalt 12 miljoner omsattes i december 2024 till 2,52% ränta. Styrelsen lämnar följande verksamhetsberättelse:

IStyrelsen har haft sammanträde 1 gång/månad med undantag för juli (inget möte) och oktober (två möten).

IBrandskyddsround sker kvartalsvis.

Ifrån 1:a augusti upphörde brf Kristinas kollektiva bostadsrättstillägg pga. kraftigt höjd kostnad för fastighetsförsäkringens bostadsrättstillägg. I och med detta behöver varje medlem teckna egen

Tilläggsförsäkring för bostadsrätt

Ifrån oktober 2024 har vi bundet elavtal med Vattenfall på 24 månader.

IEfter översyn av städkostnader och förbättringssynpunkter ang. städningen i våra trapphus har styrelsen förnyat avtalet med RenJämt ytterligare 1 år från oktober.

II december 2024 bytte föreningen laddbilsoperatör till CloudCharge vilket bl.a. innebär att föreningen nu själva ansvarar för att hantera användare och löpande administration av laddarna.

IStyrelsen bevakar lån för omförhandling där bindningstiden går ut och tar in offerter från flertalet banker för konkurrensutsättning.

IStyrelsen ser över avtal och jobbar aktivt för att minimera kostnadsökningar.

### **Medlemsinformation**

#### *Förändringar i medlemsantalet*

|                                                     | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 121         | 122         |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 22          | 18          |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | <u>-21</u>  | <u>-19</u>  |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 122         | 121         |

Under året har 13 (12) bostadsrätter överlåtits.

| <b>Flerårsöversikt</b>                                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                                    | 6 228       | 4 524       | 3 661       | 4 174       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                  | -1 703      | -2 433      | -2 578      | -1 464      |
| Resultat exkl avskrivningar, tkr                        | 600         | -130        | -309        | 762         |
| Soliditet, %                                            | 75,40       | 75,36       | 75,42       | 75,67       |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 877         | 607         | 475         | 564         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 11 105      | 11 180      | 11 222      | 11 265      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 12 344      | 12 426      | 12 474      | 12 522      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 86          | -41         | -32         | 109         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 14,08       | 20,48       | 26,24       | 22,19       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 73          | 64          | 125         | 84          |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 88,47       | 75,14       | 81,62       | 84,98       |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnaden för värme och vatten är bokförda som samfällighetsavgifter.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)  
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader vilka ej är likviditetspåverkande samt räntekostnader.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 6% fr om 250101.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 187 913 251          | 62 636 749              | 710 952                        | -6 696 187             | -2 432 602        | <b>242 132 163</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                         | 807 000                        | -3 239 602             | 2 432 602         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                             |                      |                         |                                |                        | -1 703 353        | <b>-1 703 353</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>187 913 251</b>   | <b>62 636 749</b>       | <b>1 517 952</b>               | <b>-9 935 789</b>      | <b>-1 703 353</b> | <b>240 428 810</b> |

### Resultatdisposition

#### *Förslag till behandling av ansamlad förlust*

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -9 935 789         |
| årets förlust    | -1 703 353         |
|                  | <b>-11 639 142</b> |

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

|                    |
|--------------------|
| 807 000            |
| -12 446 142        |
| <b>-11 639 142</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 6 228 167                 | 4 524 282                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |          | 0                         | 178 864                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>6 228 167</b>          | <b>4 703 146</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3        | -2 347 174                | -2 391 112                |
| Övriga externa kostnader                         | 4        | -399 682                  | -473 787                  |
| Personalkostnader                                | 5        | -188 253                  | -244 664                  |
| Avskrivningar                                    |          | -2 302 949                | -2 302 949                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-5 238 058</b>         | <b>-5 412 512</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>990 109</b>            | <b>-709 366</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 9 584                     | 4 106                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |          | -2 703 046                | -1 727 342                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-2 693 462</b>         | <b>-1 723 236</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-1 703 353</b>         | <b>-2 432 602</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-1 703 353</b>         | <b>-2 432 602</b>         |

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

317 669 206

319 948 998

Inventarier, verktyg och installationer

7

17 970

41 127

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**317 687 176**

**319 990 125**

**Summa anläggningstillgångar**

**317 687 176**

**319 990 125**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

8

731 355

1 087 907

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

243 672

207 515

**Summa kortfristiga fordringar**

**975 027**

**1 295 422**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

10

206 105

7 202

**Summa kassa och bank**

**206 105**

**7 202**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 181 132**

**1 302 624**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**318 868 308**

**321 292 749**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                              | 1          |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 250 550 000        | 250 550 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 517 952          | 710 952            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>252 067 952</b> | <b>251 260 952</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -9 935 789         | -6 696 187         |
| Årets resultat                               |            | -1 703 353         | -2 432 602         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-11 639 142</b> | <b>-9 128 789</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>240 428 810</b> | <b>242 132 163</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Checkräkningskredit                          | 11         | 0                  | 3 362              |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13     | 62 279 090         | 65 550 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>62 279 090</b>  | <b>65 553 362</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12, 13     | 15 300 040         | 12 550 000         |
| Förskott från kunder                         |            | 0                  | 700                |
| Leverantörsskulder                           |            | 214 823            | 250 040            |
| Skatteskulder                                |            | 44 220             | 44 220             |
| Övriga skulder                               |            | 652                | 767                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 600 673            | 761 497            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>16 160 408</b>  | <b>13 607 224</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>318 868 308</b> | <b>321 292 749</b> |

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                |                |                 |
|----------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Resultat exklusive avskrivningar                               | 599 596        | -129 653        |
| Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto     | 264 871        | -162 748        |
| Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån | -203 190       | -247 015        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                | <b>661 277</b> | <b>-539 416</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förändring av låneskulder                        | -524 232        | -296 638        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-524 232</b> | <b>-296 638</b> |

### Årets kassaflöde

**137 045**      **-836 054**

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                         |                |                |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 746 435        | 1 582 488      |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>883 480</b> | <b>746 434</b> |

8, 10

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärden och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |         |
|-----------------------------------------|---------|
| Byggnader                               | 100 år  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-10 år |

### Not 2 Nettoomsättning

|                               | 2024             | 2023             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter*                  | 5 124 361        | 3 534 064        |
| Hyror parkering               | 612 524          | 622 086          |
| Laddstolpar el-bilar          | 48 038           | 19 350           |
| Hyror övriga objekt           | 14 050           | 15 258           |
| Elavgifter*                   | 323 316          | 232 090          |
| Vattenavgifter*               | 62 076           | 46 849           |
| Outhyrda garage och p-platser | 0                | -4 786           |
| Avgift andrahandsupplåtelse   | 7 122            | 2 188            |
| Övriga intäkter               | 36 680           | 57 183           |
|                               | <b>6 228 167</b> | <b>4 524 282</b> |

\*I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband, kabel-tv och bostadsrättstillägg (t om 240731).

### Not 3 Driftskostnader

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Städkostnader                  | 187 017          | 176 384          |
| Serviceavtal                   | 63 182           | 35 123           |
| Hisservice/besiktning          | 77 146           | 48 187           |
| Besiktningskostnader           | 3 750            | 0                |
| Gemensamhetsanläggning         | 857 076          | 1 070 079        |
| Reparationer                   | 47 056           | 81 865           |
| Hissreparationer               | 94 143           | 33 588           |
| Planerat underhåll             | 0                | 21 519           |
| Fastighetsel                   | 509 373          | 447 569          |
| Avfallshantering               | 189 377          | 134 119          |
| Försäkringskostnader           | 66 823           | 65 845           |
| Kabel-tv                       | 62 875           | 68 216           |
| Bredband                       | 168 726          | 163 368          |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 12 435           | 0                |
| Förbrukningsmaterial           | 8 195            | 19 960           |
| Övriga driftskostnader         | 0                | 25 292           |
|                                | <b>2 347 174</b> | <b>2 391 114</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 22 110         | 22 110         |
| Hemsida                       | 409            | 0              |
| Porto                         | 6 936          | 5 205          |
| Kundförluster                 | 86             | 0              |
| Föreningsgemensamma kostnader | 21 844         | 25 004         |
| Revisionsarvode               | 18 150         | 16 962         |
| Ekonomisk förvaltning         | 146 066        | 170 229        |
| Tekn. förvaltning grundavtal  | 41 712         | 41 347         |
| Bankkostnader                 | 4 233          | 4 287          |
| Konsultarvoden                | 86 400         | 112 809        |
| Underhållsplan                | 8 982          | 56 250         |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 6 930          | 6 930          |
| Gåvor                         | 0              | 682            |
| Övriga poster                 | 35 825         | 11 972         |
|                               | <b>399 683</b> | <b>473 787</b> |

### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 143 246        | 186 170        |
| Sociala avgifter | 45 007         | 58 494         |
|                  | <b>188 253</b> | <b>244 664</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                            | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader                      | 220 985 439        | 220 985 439        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnadeer</b> | <b>220 985 439</b> | <b>220 985 439</b> |
| Ingående avskrivningar                                     | -11 136 441        | -8 856 649         |
| Årets avskrivningar                                        | -2 279 792         | -2 279 792         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                 | <b>-13 416 233</b> | <b>-11 136 441</b> |
| Ingående bokfört värde mark                                | 110 100 000        | 110 100 000        |
| <b>Utgående bokfört värde mark</b>                         | <b>110 100 000</b> | <b>110 100 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                            | <b>317 669 206</b> | <b>319 948 998</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                                  | 183 498 000        | 183 498 000        |
| Taxeringsvärden mark                                       | 75 000 000         | 75 000 000         |
|                                                            | <b>258 498 000</b> | <b>258 498 000</b> |
| Taxeringsvärden uppdelat på bostäder                       | 254 000 000        | 254 000 000        |
| Taxeringsvärden uppdelat på lokaler                        | 2 211 049          | 2 211 049          |
|                                                            | <b>256 211 049</b> | <b>256 211 049</b> |

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 115 783        | 115 783        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>115 783</b> | <b>115 783</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -74 656        | -51 499        |
| Årets avskrivningar                             | -23 157        | -23 157        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-97 813</b> | <b>-74 656</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>17 970</b>  | <b>41 127</b>  |

## Not 8 Övriga fordringar

|                              | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto                  | 46 846         | 267 554          |
| Avräkningskonto förvaltare   | 677 376        | 739 233          |
| Övriga fordringar            | 800            | 81 120           |
| Hyses- och avgiftsfordringar | 6 333          | 0                |
|                              | <b>731 355</b> | <b>1 087 907</b> |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Internetkostnader             | 19 307            | 19 299            |
| Avfallskostnader              | 22 766            | 61 823            |
| Fastighetsförsäkring          | 73 426            | 22 946            |
| Ekonomisk förvaltning         | 35 876            | 0                 |
| Samfällighetsavgift           | 72 542            | 81 120            |
| Övriga förutbetalda kostnader | 1 188             | 0                 |
| Medlemsavgifter               | 6 930             | 0                 |
| Elintäkter                    | 11 638            | 15 397            |
|                               | <b>243 673</b>    | <b>200 585</b>    |

**Not 10 Kassa och bank**

|             | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Danske Bank | 483               | 7 202             |
| Danske Bank | 11                | 0                 |
| SBAB bank   | 205 611           | 0                 |
|             | <b>206 105</b>    | <b>7 202</b>      |

**Not 11 Företagskort**

|              | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Företagskort | 0                 | 3 362             |
|              | <b>0</b>          | <b>3 362</b>      |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långivare              | Ränta<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|------------------------|------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Danske Bank            | 3,81       | 2025-03-31                | 14 750 000               | 14 950 000               |
| Danske Bank            | 3,83       | 2026-03-31                | 27 150 000               | 27 150 000               |
| Danske Bank            |            |                           | 0                        | 6 000 000                |
| Danske Bank            |            |                           | 0                        | 6 000 000                |
| Danske Bank            | 2,52       | 2026-12-30                | 12 000 000               | 0                        |
| SBAB                   | 3,22       | 2026-11-17                | 23 679 130               | 24 000 000               |
|                        |            |                           | <b>77 579 130</b>        | <b>78 100 000</b>        |
| Kortfristig del av lån |            |                           | -15 300 040              | -12 550 000              |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 14 550 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 750 040 kr

## Not 13 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 80 000 000        | 80 000 000        |
|                        | <b>80 000 000</b> | <b>80 000 000</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 5 300             | 15 051            |
| Styrelsearvoden                 | 143 250           | 131 250           |
| Sociala avgifter                | 45 009            | 41 239            |
| Revision                        | 20 000            | 20 600            |
| Fastighetsel                    | 58 798            | 54 844            |
| Reparation                      | 7 104             | 8 110             |
| Fastighetsskötsel               | 3 476             | 3 331             |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 317 735           | 487 072           |
|                                 | <b>600 672</b>    | <b>761 497</b>    |

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signatur

Johan Larsson

Christer Björkman

Birgitta Eriksson

Anna Jernlund

Anna Lindholm

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sanna Lindqvist  
Revisor  
Borev Revision AB

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Kristina.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-02 12:06:11

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                           |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|
|  | ANNA JERNLUND (19921010XXXX) Styrelsemedlem               | 2025-03-31 20:56:20 |
|  | Anna Ulrika Lindholm (19650722XXXX) Styrelsemedlem        | 2025-03-31 09:09:19 |
|  | Christer Björkman (19750603XXXX) Styrelsemedlem           | 2025-03-31 10:01:59 |
|  | Karin Birgitta Eriksson (19671022XXXX) Styrelsemedlem     | 2025-04-01 19:40:07 |
|  | REINE JOHAN WINCENT LARSSON (19690809XXXX) Styrelsemedlem | 2025-03-31 10:35:05 |
|  | Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor       | 2025-04-02 12:06:11 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Kristina.pdf (790989 byte)

405BFF31E3A9E3817EAD16C5CD5B539877B71BCEA9F368EB1326AEF0D863CA7D867635AC1EAB78B3960D  
96DAF440A77F2872DC4B592F253309F2EA04552160BF

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristina, org.nr 769631-0163

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristina för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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. 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 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kristina för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Sanna Lindqvist  
Revisor

**Filnamn: Revisionsberättelse.pdf**

Kvittensen skapad: 2025-04-02 12:09:03

Dokumentet är undertecknat av:

---



Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor

2025-04-02 12:09:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (362435 byte)

32A114E97CEF2E566D03C74FD930FAA9EA38BF4E3AA9757EA32FE63BC9CA821E27ECA4FB6138FFD593A1  
8D9440920635572ACF3DAC3AE7FCAA8EF58D65BA73BE

<https://esign.summera.support/verify>