

Årsredovisning 2024

Brf Kristinehall 8 i Helsingborg

769606-0206



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kristinehall 8 i Helsingborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg kommun, Skåne län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bostadsrättsföreningen Kristinehall 8 i Helsingborg	2006	Helsingborgs Stad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners / Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 774 kvm och 3 lokaler om 298 kvm. Byggnadernas totalyta är 3109 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Kendrup	Ordförande
Jan Højman	Kassör
Jeanette Ryberg	Styrelseledamot
Bo Fredholm	Styrelseledamot
Mikael Ryberg	Styrelseledamot
Anders Linde	Suppleant

Valberedning

Michael Thornblad sammankallande och Caroline Kendrup

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Christer Eriksson Revisor Christer Erikssons Ekonomibyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2081. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Reparation av fuktskador efter stormen "Hans", Q1. Reparation efter vattenskada på sprucket avloppsrör, Tågagatan. Re-lining av bottenavlopp enligt underhållsplan 2023 som genomförs 2024. Reparation mangelrum i tvättstugan efter sprucket avloppsrör samt nybyggnation av evakueringstolett i mangelrum. Total fasad- och balkongrenovering, inklusive omfogning tegel och hydrofobiering samt ommålning utmed Tågagatan och Karl Johansgatan.
- 2023** ● Målning av samtliga fönster och ytterdörrar/portar. Omfattande reparation av balkongerna ovanpå de två burspråken för att åtgärda bakfall, sprickbildning och lösa plattor. Byte av styrenhet till hissarna. Inskaffade dräneringspumpar och slang för akutåtgärder vid översvämning. Batteribyte och service på samtliga brandvarnare. OKV besiktning enligt plan. Installation av dräneringspump i källare.
- 2022** ● Akuta balkongåtgärder genomfördes. En utökad balkongbesiktning genomfördes som utgör underlag för mer specifika, framtida insatser där fokus läggs på balkongerna, burspråken och fasaden i hörnan Karl Johansgatan och Tågagatan. Planenlig genomgång av avloppsstammarna utfördes med spolning, filmning och åtgärdsprotokoll. Renovering av bjälklag och byte av golv i en hyreslokal.
- 2021** ● En tvättmaskin ersattes med ny. Mindre reparationer av balkongerna efter konstaterade sprickor i ytskiktet. Reparation av avloppsrör i en av hyreslokalerna. Brandsäkring av kökstrapphusen genomfördes med tillkommande yta om 36 kvm fördelat på sju lägenheter. Översyn av balkonger med mindre reparationer.
- 2020** ● Ombyggnation av frånluftsventilationen i en av hyreslokalerna. Tak- och plåtarbeten på balkonger för att minska läckage. Ny soprumsfläkt installerades och takfönster målades.
- 2019** ● Yttre målnings- och murningsarbeten genomfördes. Värmeanläggningen uppgraderades. Optisk fiber från stadsnätet drogs in i samtliga lägenheter och hyreslokaler.
- 2018** ● Omfattande takrenovering med en total omläggning av yttertakens ytor. Brandlarm installerades i samtliga lägenheter, lokaler samt övriga allmänna utrymmen. Värmeanläggningen övergick i föreningens ägo med underhållsavtal med Öresundskraft.
- 2017** ● Innergården rustades upp.
- 2015** ● Båda hissarna ombyggdes/moderniserades.
- 2013-2014** ● Golv, väggar, snickerier och belysning i de två entréerna, trapphusen och transportgången renoverades.
- 2012** ● Värmesystemet renoverades.
- 2009** ● Omfattande yttre helrenovering av tak, fasader och fönster. Hörntornet med spira samt de fem volutgavlarnas krön med spetsar och konsolerna under de tre burspråken återskapades.

Planerade underhåll

2025 ● Inget planerat underhåll.

Avtal med leverantörer

Anderssons Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel och städning Anderssons Fastighetsförvaltning AB
Bredband2	Internetaccess till det centrala brandlarmet
Motum Hiss i Skåne AB	Hisservice
NABO	Ekonomisk förvaltning, lägenhets- och medlemsförteckning och biträde för styrelsen i specifika frågor
NSR AB	Sophantering
NSVA	Vatten
Sjömarkens Brandservice och väktarbolaget 7H	Brandskydd
Öresundskraft	El och fjärrvärme

Övrig verksamhetsinformation

Hela kvarteret Kristinehall är klassat som varande av högt kulturhistoriskt värde och fastigheterna är q-märkta som särskilt värdefull bebyggelse i detaljplanen från 1994. Fastigheten Kristinehall 8 byggdes för auditören Nils Ljungman och påbörjades år 1897. Arkitekt

var Ola Andersson. Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Kristinehall 8, Helsingborgs kommun och förvärvade fastigheten 2006-05-15. Föreningens gatuadresser är Karl Johans gata 10, 252 67 Helsingborg och Tågagatan 2, 252 22 Helsingborg.

I fastigheten finns nedanstående gemensamma anordningar:

- Fjärrvärmecentral
- Två hissanläggningar installerade 1990, ombyggda och moderniserade 2015
- Maskintvättstuga med två tvättmaskiner samt torktumlare, torkskåp och elmangel
- Toalett i tvättstugan, nybyggd 2024
- Fristående sophus
- Cykelgarage
- Verkstad/snickarbod
- Förrådsutrymmen med två förråd per lägenhet
- Porttelefoncentral
- Brandlarm i samtliga lägenheter, hyreslokaler samt gemensamma ytor
- Optisk fiber kopplat till stadsnätet i samtliga lägenheter och hyreslokaler
- Utomhusgrill samt sittmöbler på innergården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Några lån är fortfarande bundna till låg ränta vilket gör att totalkostnaden för föreningens lån är rimliga

trots de högre marknadsräntorna. Två lån om 5 000 000:- har omsatts och samtidigt flyttats från SEB till Nordea med rörlig ränta tills vidare. Ett nytt lån om 2 500 000:- har tagits hos Nordea för att finansiera de omfattande fasad- och balkongrenoveringarna som genomförts under året. Ytterligare ett nytt lån om 500 000:- har tagits hos Nordea, men betalas ut först i början av 2025.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna med 12% fr o m den 1/1 2025 för att säkra finansiering av kommande underhåll samt högre räntekostnader framöver. Lokalhyrorna följer i sedvanlig ordning uppräknig enligt KPI.

ÅR	El kWh	Fjärrvärme kWh	Vatten m3
2015	15 233	316 520	2 258
2016	13 665	321 930	2 266
2017	12 919	324 970	2 105
2018	12 725	325 362	1 952
2019	12 162	310 233	2 257
2020	15 132	308 452	3 229
2021	15 419	346 146	1 836
2022	15 419	322 104	1 768
2023	15 235	329 590	1 799
2024	17 774	323 513	1 962

ÅR	El/kvm bostadsyta	Värme/kvm totalyta	Vatten/kvm totalyta
2015	10,5	92,2	13,4
2016	9,9	98,4	16,4
2017	10,4	97,5	15,6
2018	10,5	101,4	15
2019	11,8	87,1	17,4
2020	13,9	85,4	19,1
2021	14,6	98,7	13
2022	24,3	91,2	19,3
2023	18,4	96,9	20,4
2024	18,6	107,4	25,5

Förändringar i avtal

Inga förändringar har skett under året.

Övriga uppgifter

Inga hyresgäster har sagt upp sig utan kontrakten löper vidare enligt avtal.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 086 699	1 890 185	1 715 813	1 647 757
Resultat efter fin. poster	-4 342 775	-371 190	-70 426	-283 994
Soliditet (%)	51	57	58	58
Yttre fond	1 130 471	992 101	473 226	473 226
Taxeringsvärde	54 668 000	54 668 000	54 668 000	48 763 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	562	502	483	114
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,8	73,2	77,8	16,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 021	8 165	8 201	8 237
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 049	7 285	7 317	7 350
Sparande per kvm totalyta, kr	-80	146	120	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	16	22	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	107	97	91	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	20	19	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	134	132	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	1,98	0,93	0,83
Räntekänslighet (%)	16,04	16,26	16,99	72,26

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror både på tidigareläggning av omfattande balkong- och fasadrenoveringar, liksom av ej planerade bottenavloppsrenoveringar. Detta negativa resultat kommer inte att påverka föreningens framtida ekonomiska åtagande. Detta då både dessa omfattande arbetena finns inarbetade i föreningens långsiktiga underhållsplan och i den utökade upplåningen för dessa stora underhållsarbeten under året. Vidare är detta beaktat i föreningens budget 2025, som balanseras av genomförd månadsavgiftshöjning om 12% from 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	34 555 087	-	-	34 555 087
Upplåtelseavgifter	182 215	-	-	182 215
Fond, yttre underhåll	992 101	-	138 370	1 130 471
Balanserat resultat	-3 700 171	-371 190	-138 370	-4 209 731
Årets resultat	-371 190	371 190	-4 342 775	-4 342 775
Eget kapital	31 658 042	0	-4 342 775	27 315 267

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 209 731
Årets resultat	-4 342 775
Totalt	-8 552 506

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	419 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 130 471
Balanseras i ny räkning	-7 841 035
	-8 552 506

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 086 699	1 890 185
Övriga rörelseintäkter	3	-3	12 589
Summa rörelseintäkter		2 086 697	1 902 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 239 672	-1 366 368
Övriga externa kostnader	9	-157 006	-117 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 944	-358 944
Summa rörelsekostnader		-5 755 622	-1 842 437
RÖRELSERESULTAT		-3 668 926	60 337
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 460	16 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-683 309	-448 378
Summa finansiella poster		-673 849	-431 528
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 342 775	-371 190
ÅRETS RESULTAT		-4 342 775	-371 190

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	53 002 765	53 361 709
Summa materiella anläggningstillgångar		53 002 765	53 361 709
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 002 765	53 361 709
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 393	21 927
Övriga fordringar	12	197	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46 787	41 861
Summa kortfristiga fordringar		63 377	63 963
Kassa och bank			
Kassa och bank		418 941	1 672 309
Summa kassa och bank		418 941	1 672 309
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		482 318	1 736 272
SUMMA TILLGÅNGAR		53 485 083	55 097 981

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 737 302	34 737 302
Fond för yttre underhåll		1 130 471	992 101
Summa bundet eget kapital		35 867 773	35 729 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 209 731	-3 700 171
Årets resultat		-4 342 775	-371 190
Summa fritt eget kapital		-8 552 506	-4 071 361
SUMMA EGET KAPITAL		27 315 267	31 658 042
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	5 000 000	9 550 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	9 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 025 000	13 100 000
Leverantörsskulder		798 113	553 229
Skatteskulder		4 368	3 801
Övriga kortfristiga skulder		-89	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	342 424	232 909
Summa kortfristiga skulder		21 169 816	13 889 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 485 083	55 097 981

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 668 926	60 337
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	358 944	358 944
	-3 309 982	419 281
Erhållen ränta	9 460	16 851
Erlagd ränta	-587 104	-446 676
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 887 626	-10 544
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	586	-21 601
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	258 672	292 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 628 368	259 875
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 500 000	0
Amortering av lån	-125 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 375 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 253 368	159 875
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 672 309	1 512 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	418 941	1 672 309

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kristinehall 8 i Helsingborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2 - 6,7 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 559 971	1 392 840
Hysesintäkter, lokaler	519 576	489 432
Övriga intäkter	7 152	7 913
Summa	2 086 699	1 890 185

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	0
Elprisstöd	0	12 084
Övriga intäkter	0	505
Summa	-3	12 589

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	121 782	115 228
Besiktning och service	37 594	61 835
Trädgårdsarbete	3 334	15 697
Snöskottning	6 020	3 325
Övrigt	5 729	0
Summa	174 459	196 084

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 928	8 958
Bostäder	1 136	8 281
Tvättstuga	5 303	3 252
Trapphus/port/entr	6 215	663
Källarutrymmen	694	13 256
Dörrar och lås/porttele	6 958	0
Övriga gemensamma utrymmen	28 750	2 490
VA	0	27 751
Värme	4 901	0
El	2 756	0
Hissar	12 925	60 188
Fasader	12 834	0
Försäkringsärende/vattenskada	629 290	0
Summa	713 690	124 838

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	49 720	0
VA	783 563	44 550
Fasader	2 901 844	418 580
Balkonger	0	1 500
Summa	3 735 127	464 630

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	51 686	51 019
Uppvärmning	333 964	301 367
Vatten	79 320	63 522
Sophämtning	27 532	58 710
Summa	492 502	474 618

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	56 569	47 738
Självrisker	3 000	0
Bredband	3 169	0
Arvode teknisk förvaltning	1 875	0
Fastighetsskatt	59 280	58 460
Summa	123 893	106 198

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	81 947	42 545
Förbrukningsmaterial	16 621	25 799
Revisionsarvoden	9 063	-250
Ekonomisk förvaltning	49 376	48 012
Konsultkostnader	0	1 019
Summa	157 006	117 125

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	683 309	448 378
Summa	683 309	448 378

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 123 604	57 123 604
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 123 604	57 123 604
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 761 895	-3 402 951
Årets avskrivning	-358 944	-358 944
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 120 839	-3 761 895
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 002 765	53 361 709
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 066 000</i>	<i>17 066 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 092 000	31 092 000
Taxeringsvärde mark	23 576 000	23 576 000
Summa	54 668 000	54 668 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	197	175
Summa	197	175

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 356	9 703
Försäkringspremier	19 968	16 641
Bredband	539	0
Förvaltning	16 924	15 517
Summa	46 787	41 861

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2026-06-17	0,86 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2025-06-30	0,91 %	4 550 000	4 650 000
Stadshypotek	2025-09-30	3,01 %	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek	2025-06-30	2,98 %	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	2025-06-30	2,98 %	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	2025-09-12	3,01 %	2 475 000	
Summa			25 025 000	22 650 000
Varav kortfristig del			20 025 000	13 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 025 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	925	0
El	4 225	4 465
Uppvärmning	44 706	48 327
Utgiftsräntor	102 474	6 269
Förutbetalda avgifter/hyror	190 094	173 848
Summa	342 424	232 909

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Utbetalning av nytt lån om 500 000:- från Nordea i januari 2025.

Underskrifter

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

Helsingborg kommun, Skåne län

Bo Fredholm
Styrelseledamot

Jan Højman
Kassör

Jeanette Ryberg
Styrelseledamot

Mikael Ryberg
Styrelseledamot

Ulf Kendrup
Ordförande

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

Christer Erikssons Ekonomibyrå AB
Christer Eriksson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.02.2025 13:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.02.2025 16:51

DOCUMENT ID:

HJZAuGODqke

ENVELOPE ID:

SJ0uM_D9yg-HJZAuGODqke

DOCUMENT NAME:

Brf Kristinehall 8 i Helsingborg, 769606-0206 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Lennart Ryberg mikael.l.ryberg@gmail.com	Signed Authenticated	22.02.2025 16:52 22.02.2025 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.94.126
2. Jan Højman jan.hojman@gmail.com	Signed Authenticated	22.02.2025 17:42 22.02.2025 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.136.77.79
3. Beatrice Jeanette Ryberg jeanette.ryberg@gmail.com	Signed Authenticated	22.02.2025 19:54 22.02.2025 19:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.94.126
4. BO-HENRIK JOHAN FREDHOLM fredlatt@icloud.com	Signed Authenticated	23.02.2025 12:38 23.02.2025 07:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.48.47
5. ULF KENDRUP ulf.kendrup@metso.com	Signed Authenticated	23.02.2025 12:39 23.02.2025 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 66.159.215.39
6. Göran Christer Eriksson christererikssonse@gmail.com	Signed Authenticated	23.02.2025 13:30 23.02.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.165.112

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristinehall 8 i Helsingborg

Org.nr 769606-0206

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kristinehall 8 i Helsingborg för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den mars 2025

Christer Eriksson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.02.2025 13:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 22.02.2025 16:51

DOCUMENT ID:

BJ7RdM_v9Jl

ENVELOPE ID:

r1g0_Guv5Je-BJ7RdM_v9Jl

DOCUMENT NAME:

Rev Kristinehall 8 2025.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Göran Christer Eriksson	 Signed	23.02.2025 13:27	eID	Swedish BankID
christererikssonse@gmail.com	Authenticated	23.02.2025 13:27	Low	IP: 90.143.165.112

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed