



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kristina i Linköping



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kristina i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769614-5650 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bangården 13	2005-12-01	2006

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30 och därefter tecknas nytt.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (hyresrätt)	199
3	förråd	34
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 169
3	lägenheter (hyresrätt)	82
<b>Totalt 66 objekt</b>		<b>3 484</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 8 st 1 rok, 4 st 1.5 rok, 19 st 2 rok, 20 st 3 rok, 2 st 4 rok, 2 st 5 rok.



## Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Linköping Bangården GA:4	G:A		22%	Tätskikt
Linköping Bangården GA:3	G:A		1 / 3	Kommunikationsyta
Linköping Bangården GA:2	G:A		1 / 3	Uteplats/grönområde, Belysning, Hisslarm, Fiber för data, Huvudförstärkare med antenn, Spill-och dagvattenledningar

**Totalt 3 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Gustavsson	Ordförande
Tommy Dettervik	Ledamot
Daniel Johansson	Ledamot
Viktor Svensson	Ledamot
Britt Christine Lillieström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Viktor Svensson, Tommy Dettervik och Britt Christine Lillieström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Gustavsson och Daniel Johansson.

Revisorer har under året varit Josefine Wiebe från Borevision.

Valberedning har varit: Roger Petersson (sammanställande) och Lisbeth Thörnström, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +40%.

Föreningen har tecknat gemensamt avtal för el, vatten, värme, kabel-tv och bredband.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

## Nya händelser under 2024

- under sommaren drabbades Brf Kristina av omfattande vattenskada på det övre planet som håller på att åtgärdas
- fortsatt arbeta med att omvandla hyresrätter till bostadsrätter
- lagt stenplattor på nedre altaner istället för trä på grund av föruttnelse
- stuprören mot järnväggsgatan satt lösa mot fasaden, detta är nu åtgärdat
- installerat portkodsosor, skapar möjlighet att låsa ned under vissa tider
- inventering av källarförråd pågår tillsammans med Brf Hertig Karl
- under året har ett antal samverkansmöte genomförts mellan Brf Kristina, Brf Hertig Karl och Brf Svea

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

- Omputsning av fasad ut mot järnväggsgatan
- Åtgärda vattenskador
- Grind till innergården
- Renovering av innergården

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	75	271	236	277
Skuldsättning, kr/kvm	9 942	10 026	10 200	10 663
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 820	10 915	11 104	11 609
Räntekänslighet, %	10	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	214	179	222	210
Årsavgifter, kr/kvm	1 073	718	718	718
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	75	82	83
Totala intäkter, kr/kvm	1 075	884	805	793
Nettoomsättning, tkr	3 685	2 961	2 776	2 737
Resultat efter finansiella poster, tkr	-869	207	-6	303
Soliditet, %	52	53	52	51

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

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

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

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

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

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

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

I nyckeltalet för 2024 ingår även årsavgift för förbrukningsbaserad konsumtion av el, bredband och kabel-tv, vilket gör att nyckeltalet är betydligt högre än föregående år.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt underhållskostnader för byte av fasad mot järnväggsgatan. För att få mer pengar och frigöra kapital planerar styrelsen att ombilda hyresrätterna till bostadsrätter.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	38 255 520	0	0	38 255 520
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	728 727	0	-348 363	380 364
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>38 984 247</b>	<b>0</b>	<b>-348 363</b>	<b>38 635 884</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 893	207 401	348 363	557 657
Årets resultat, kr	207 401	-207 401	-868 973	-868 973
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>209 294</b>	<b>0</b>	<b>-520 610</b>	<b>-311 316</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>39 193 541</b>	<b>0</b>	<b>-868 973</b>	<b>38 324 568</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 626 363 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	209 294
Årets resultat, kr	-868 973
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	626 363
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-311 316</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-311 316</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 684 796	2 957 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 483	93 219
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 709 279</b>	<b>3 050 715</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 479 869	-1 693 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 716	-61 880
Personalkostnader	Not 6	-110 668	-99 317
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-502 320	-502 320
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 144 573</b>	<b>-2 356 917</b>

## Rörelseresultat

**564 706**      **693 798**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 170	34 981
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 466 849	-521 378
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 433 679</b>	<b>-486 397</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-868 973**      **207 401**

## Resultat före skatt

**-868 973**      **207 401**

## Årets resultat

**-868 973**      **207 401**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	72 198 000	72 696 954
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	21 599	24 965
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>72 219 599</b>	<b>72 721 919</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>72 219 599</b>	<b>72 721 919</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	636 709	881 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	75 614	35 279
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>712 323</b>	<b>916 720</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	700 000	700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>700 000</b>	<b>700 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	362 402	356 806
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>362 402</b>	<b>356 806</b>

### Summa Omsättningstillgångar

1 774 725

1 973 527

### Summa Tillgångar

73 994 324

74 695 446

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	38 255 520	38 255 520
Fond för yttre underhåll	380 364	728 727
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>38 635 884</b>	<b>38 984 247</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	557 657	1 893
Årets resultat	-868 973	207 401
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-311 316</b>	<b>209 294</b>

### Summa Eget kapital

**38 324 568**      **39 193 542**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		34 288 530	34 588 530
Leverantörsskulder		624 287	80 709
Skatteskulder	Not 15	249 383	248 190
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	55 838	63 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	451 718	521 308
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>35 669 755</b>	<b>35 501 904</b>

### Summa Skulder

**35 669 755**      **35 501 904**

### Summa Eget kapital och skulder

**73 994 324**      **74 695 446**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 564 706 693 798

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 502 320 502 320

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **502 320 502 320**

Erhållen ränta 33 576 34 456

Erlagd ränta -1 478 467 -511 526

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**-377 865 719 048**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 22 512 -72 696

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 487 711 -165 628

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **510 223 -238 324**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**132 358 480 724**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -300 000 -600 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-300 000 -600 000**

## Årets kassaflöde

**-167 642 -119 276**

Likvida medel vid årets början **1 864 861 1 984 137**

Likvida medel vid årets slut **1 697 219 1 864 861**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskrivna årsredovisning 2023.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktssredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklad visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 184 176	2 274 408
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	147 493	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	68 400	0
	Hyror lokaler	300 084	295 034
	Hyror förbrukningsbaserad el	0	273 760
	Hyror informationsöverföring	0	68 400
	Hyror övrigt	8 100	14 550
	Övriga primära intäkter	29 385	31 344
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 737 638</b>	<b>2 957 496</b>
	Hysesbortfall	-52 842	0
	<i>Summa</i>	<b>-52 842</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 684 796</b>	<b>2 957 496</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	8 653
	Övriga sekundära intäkter	24 483	84 566
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>24 483</b>	<b>93 219</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-277 114	-257 593
	Snö och halk-bekämpning	-4 553	-13 919
	Reparationer	-83 825	-66 856
	Planerat underhåll	-626 363	-224 613
	Försäkringsskador	-235 059	-37 728
	EI	-243 826	-199 872
	Uppvärmning	-418 119	-357 143
	Vatten	-74 553	-59 156
	Sophämtning	-105 535	-72 552
	Fastighetsförsäkring	-51 553	-47 397
	Kabel-TV och bredband	-95 143	-102 866
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-125 860	-123 523
	Förvaltningsavtalskostnader	-121 931	-117 354
	Övriga driftkostnader	-16 436	-12 827
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 479 869</b>	<b>-1 693 400</b>
		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-20 068	-29 185
	Extern revision	-16 062	-9 827
	Föreningsverksamhet	-11 117	-12 666
	Övriga förvaltningskostnader	-4 468	-10 202
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-51 716</b>	<b>-61 880</b>
		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 750	-78 750
	Sociala avgifter	-22 918	-20 567
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-110 668</b>	<b>-99 317</b>
		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-498 954	-498 954
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 366	-3 366
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-502 320</b>	<b>-502 320</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 275 780	56 275 780
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 500 000	23 500 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 775 780</b>	<b>79 775 780</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 078 826	-6 579 872
	Årets avskrivningar	-498 954	-498 954
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 577 780</b>	<b>-7 078 826</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 198 000</b>	<b>72 696 954</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 701 000	2 701 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 200 000	24 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	594 000	594 000
	<b>Summa</b>	<b>90 495 000</b>	<b>90 495 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 944 000	40 944 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>40 944 000</b>	<b>40 944 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	33 661	33 661
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 661</b>	<b>33 661</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 696	-5 330
	Årets avskrivningar	-3 366	-3 366
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 062</b>	<b>-8 696</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 599</b>	<b>24 965</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	634 818	808 055
	Övriga fordringar	1 891	73 387
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>636 709</b>	<b>881 442</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	1 869	2 275		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 745	33 004		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>75 614</b>	<b>35 279</b>		
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	700 000	700 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>700 000</b>	<b>700 000</b>		
Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	SEB	362 402	356 806		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>362 402</b>	<b>356 806</b>		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	SEB	3,05%	2025-12-28	25 116 400	300 000
	SEB	3,05%	2025-12-28	9 172 130	0
				<b>34 288 530</b>	<b>300 000</b>
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			34 288 530	
	Kortfristig del			34 288 530	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			300 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 200 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,05%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	249 383	248 190		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>249 383</b>	<b>248 190</b>		

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	5 264	9 727
	Källskatt	46 609	44 191
	Övriga kortfristiga skulder	3 965	9 249
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>55 838</b>	<b>63 167</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	258 383	284 561
	Upplupna räntekostnader	1 364	12 982
	Övriga upplupna kostnader	191 971	223 765
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>451 718</b>	<b>521 308</b>

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kristina i Linköping, org.nr. 769614-5650

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kristina i Linköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**CHRISTER GUSTAVSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:10:05



**VIKTOR SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:33:30



**DANIEL JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:33:29



**TOMMY DETTERVIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:37:16



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:31:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 14:31:57



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträtsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.