

# Årsredovisning

Riksbyggens  
bostadsrättsförening  
Kristianstadshus nr 1  
Org nr: 738200-4146

2024-01-01 – 2024-12-31





---

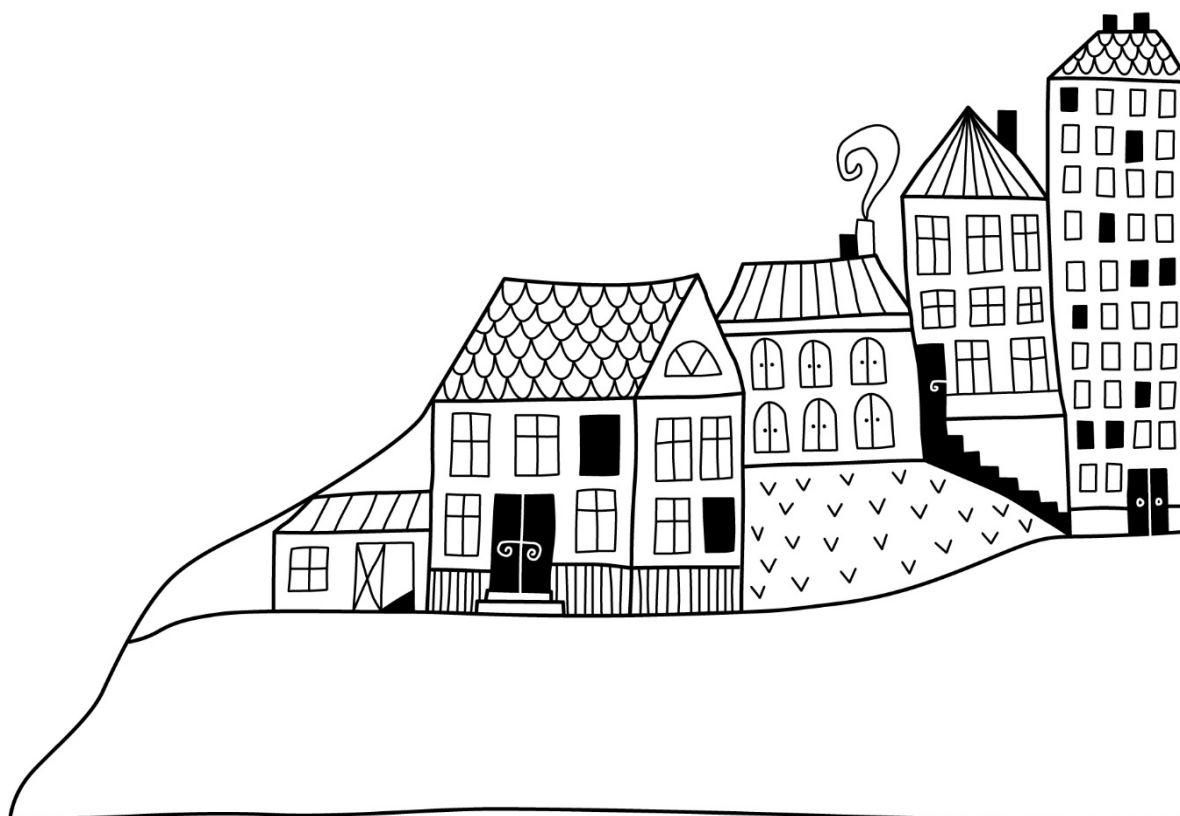
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens  
Bostadsrättsförening Kristianstadshus  
nr 1 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Kristianstad Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-10-31. Nuvarande stadgar registrerades 2024-06-17  
Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftkostnader

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för vatten, fjärrvärme och reparationer. Räntekostnaderna har ökat. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a. investeringar i föreningen.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 396 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 846 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mullvaden 5 i Kristianstad Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 63 lägenheter. uppförda. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Skogsvägen 1 och 3 samt Lasarettboulevarden 19 i Kristianstad.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



<b>Lägenhetsfördelning</b>	
<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
<b>1 rum och kök</b>	<b>27</b>
<b>2 rum och kök</b>	<b>18</b>
<b>3 rum och kök</b>	<b>18</b>
<b>Totalt</b>	<b>63</b>

<b>Dessutom tillkommer</b>	
<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
<b>Antal lokaler</b>	<b>8</b>
<b>Antal p-platser</b>	<b>35</b>
<b>Totalt</b>	<b>43</b>

<b>Total tomtarea</b>	<b>5 571 m<sup>2</sup></b>
<b>Total bostadsarea</b>	<b>3 177 m<sup>2</sup></b>
<b>Total lokalarea</b>	<b>36 m<sup>2</sup></b>

Årets taxeringsvärde	35 074 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 074 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### **Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Levernatör</b>	<b>Avtal</b>
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
El	Boo Energi, C4 elnät
Vatten	Kristianstads Kommun
Avfallshantering	Kristianstads renhållning
Tv/bredband/telefoni	Telia

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 84 tkr och planerat underhåll för 84 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i 2024 och visar på ett underhållsbehov på 288 tkr per år för de närmaste 50 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 294 tkr (93 kr/m<sup>2</sup>) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 91 kr/m<sup>2</sup>.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	År
Underhållsspolning	2018
Renovering av badrum	2020
Renovering av badrum	2021
Byte torktumlare	2021
Bottenavlopp	2022
Byte av armaturer	2022
Spolning/ ny VVS pump	2023

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	28 392
Huskropp utvändigt	2 008
Övrigt (arvode)	53 556
Byte Dörrar (investering)	432 127
Asfaltering (investering)	282 639
Byte fönster (investering)	6 195



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Liselott Ögren	Ordförande	2025
Emma Kristoffersson	Sekreterare	2025
Stefan Borg	Vice ordförande	2025
Joel Fransson	Ledamot	2025
Niclas Berg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonathan Nilsson	Suppleant	2026
Jörgen Persson	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Valt revisionsbolag	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Styrelsen	2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-02-01 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av avgifterna med 7% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 058 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

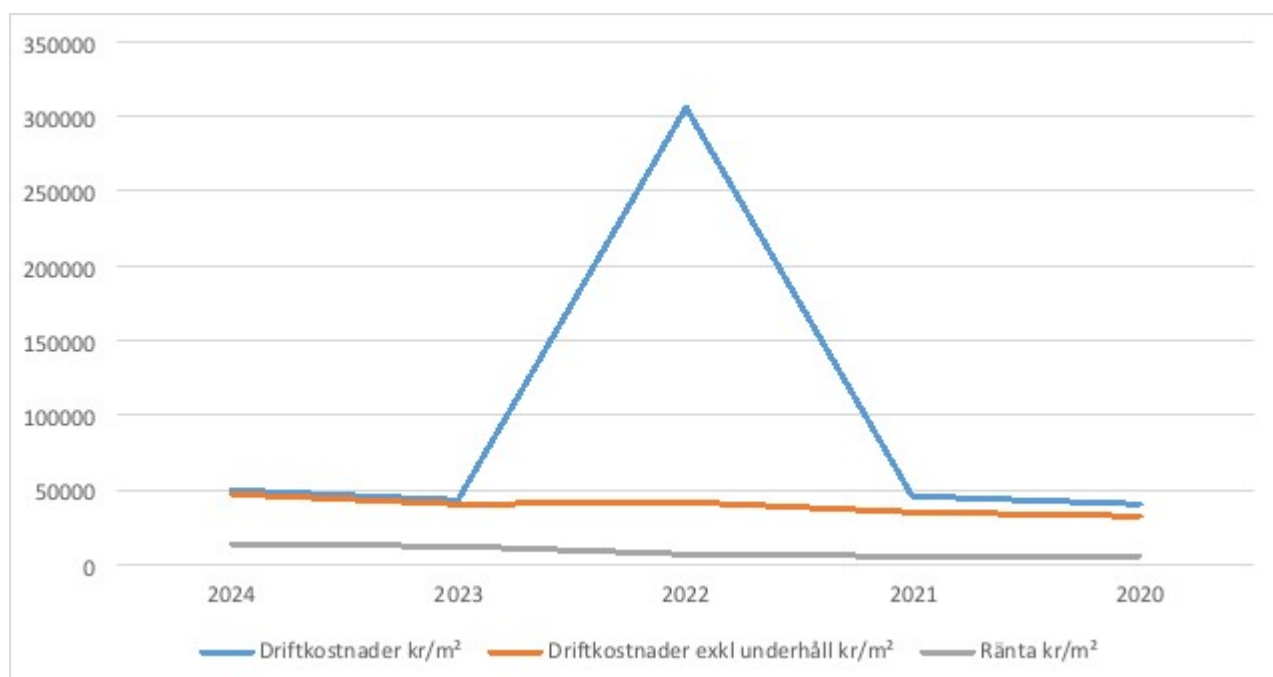


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 540	3 266	3 032	2 963	2 933
Rörelsens intäkter	3 541	3 295	3 032	2 963	2 934
Resultat efter finansiella poster*	451	458	-8 951	80	229
Årets resultat	451	458	-8 951	80	229
Resultat exkl avskrivningar	846	839	-8 540	483	633
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	558	606	-9 834	-453	-17
Balansomslutning	20 482	20 510	20 425	13 616	13 726
Årets kassaflöde	-531	285	-3 125	266	164
Soliditet %*	25	23	21	23	23
Likviditet %	10	13	13	139	86
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	98	98	98
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,6	1,0	1,1	1,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 078	1 003	933	911	901
Driftkostnader kr/kvm	547	471	3 415	513	451
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	521	445	459	390	362
Energikostnad kr/kvm*	242	215	225	217	173
Underhållsfond kr/kvm	110	46	0	1 142	973
Reservering till underhållsfond kr/kvm	90	73	403	291	202
Sparande kr/kvm*	298	312	298	274	286
Ränta kr/kvm	146	138	71	61	61
Skuldsättning kr/kvm*	4 529	4 649	4 771	3 001	3 106
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 580	4 701	4 825	3 035	3 141
Räntekänslighet %*	4,3	4,7	5,2	3,3	3,5

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 250	10 016 500	148 738	-5 971 999	458 496
Disposition enl. årsstämmobeslut				458 496	-458 496
Reservering underhållsfond			288 000	-288 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-83 956	83 956	
Årets resultat					450 948
<b>Vid årets slut</b>	<b>53 250</b>	<b>10 016 500</b>	<b>352 782</b>	<b>-5 717 547</b>	<b>450 948</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 513 503
Årets resultat	450 948
Årets fondreservering enligt stadgarna	-288 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 956
<b>Summa</b>	<b>-5 266 599</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 5 266 599**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 540 260	3 265 842
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	29 196
<b>Summa</b>		<b>3 541 040</b>	<b>3 295 038</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 756 559	-1 513 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-384 328	-343 496
Personalkostnader	Not 6	-70 644	-65 154
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-395 507	-380 618
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-27 249	-80 163
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 634 288</b>	<b>-2 382 453</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>906 752</b>	<b>912 585</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	1 890
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	13 843	2 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-469 647	-458 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-455 804</b>	<b>-454 090</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>450 948</b>	<b>458 496</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>450 948</b>	<b>458 496</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	19 131 384	18 763 722
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	243 464	302 344
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 374 848</b>	<b>19 066 066</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	94 500	94 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 469 348</b>	<b>19 160 566</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	4 343	3 912
Övriga fordringar	Not 16	35 226	34 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	248 549	54 418
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>288 118</b>	<b>92 822</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	724 882	1 256 203
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 013 000</b>	<b>1 349 025</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20 482 348</b>	<b>20 509 591</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	53 250	53 250	
Uppskrivningsfond	10 016 500	10 016 500	
Fond för yttre underhåll	352 782	148 738	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 422 532</b>	<b>10 218 488</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 717 547	-5 971 999	
Årets resultat	450 948	458 496	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 266 599</b>	<b>-5 513 503</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 155 932</b>	<b>4 704 985</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 173 125	5 370 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 173 125</b>	<b>5 370 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 377 693	9 565 709
Leverantörsskulder	Not 20	289 744	265 650
Skatteskulder	Not 21	10 150	7 567
Övriga skulder	Not 22	124 751	138 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	350 953	456 183
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 153 290</b>	<b>10 433 981</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>20 482 348</b>	<b>20 509 591</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	906 752	912 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	395 507	380 618
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	27 249	80 163
	<strong>1 329 508</strong>	<strong>1 373 366</strong>
Erhållen ränta	13 843	4 724
Erlagd ränta	-473 993	-471 499
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>869 358</strong>	<strong>906 592</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-195 296	143 797
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-88 329	32 014
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>585 733</strong>	<strong>1 082 403</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark (dörrar, fönster, asfalt)	-731 538	-403 350
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-731 538</strong>	<strong>-403 350</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-385 516	-393 641
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-385 516</strong>	<strong>-393 641</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-531 321	285 412
Likvida medel vid årets början	1 256 203	970 791
Likvida medel vid årets slut	724 882	1 256 203
Kassa och Bank BR	724 882	1 256 203



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad Balkonger	Linjär	28
Byggnad Dörrar	Linjär	20-47
Byggnad Elinstallationer	Linjär	34
Byggnad Entrepertier	Linjär	33
Byggnad Fasad	Linjär	38
Byggnad Fönster	Linjär	38
Byggnadsinventarier	Linjär	14
Byggnad Stomme	Linjär	104
Byggnad Tak	Linjär	38
Byggnad Tvättstugeutrustning	Linjär	16-15
Byggnad Vatten och Avlopp	Linjär	47
Byggnad Ventilation	Linjär	6
Byggnad Värmesystem	Linjär	15-41
Installationer	Linjär	5-10
Inventarier & Verktyg	Linjär	5-10
Markanläggning	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 360 557	3 185 316
Hyror, lokaler	21 552	21 552
Hyror, p-platser	63 000	57 750
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 536	-18 456
Rabatter	-478	0
Kabel-tv-avgifter	62 884	0
Övriga ersättningar (andrahandsuthyrningar, pant/överlåtelse)	53 289	19 680
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 540 260</b>	<b>3 265 842</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	28 656
Övriga rörelseintäkter	780	540
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>780</b>	<b>29 196</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-83 956	-84 262
Reparationer	-84 365	-51 655
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 430	-100 847
Försäkringspremier	-44 888	-37 406
Kabel- och digital-TV	-93 497	-44 604
Återbäring från Riksbyggen	700	6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 936	-13 805
Serviceavtal	-5 293	-2 594
Obligatoriska besiktningar	-7 687	0
Bevakningskostnader	-3 769	-9 050
Snö- och halkbekämpning	-45 974	-10 490
Förbrukningsinventarier	-18 096	-4 239
Vatten	-181 139	-156 770
Fastighetsel	-64 424	-81 295
Uppvärmning	-532 571	-453 547
Sophantering och återvinning	-99 621	-100 783
Förvaltningsarvode drift	-385 614	-368 474
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 756 559</b>	<b>-1 513 022</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-279 071	-267 983
Arvode, yrkesrevisorer	-18 469	-11 250
Övriga försäljningskostnader	-14 434	0
Övriga förvaltningskostnader	-33 247	-34 273
Kreditupplysningar	-2 524	-2 596
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 601	-6 825
Kontorsmateriel	-10 944	-5 765
Telefon och porto	-8 924	-9 485
Medlems- och föreningsavgifter	-2 646	-2 646
Bankkostnader	-3 469	-2 674
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-384 328</b>	<b>-343 496</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-42 500	-40 500
Sammanträdesarvoden	-14 800	-12 000
Sociala kostnader	-13 344	-12 654
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-70 644</b>	<b>-65 154</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-334 860	-320 673
Avskrivning Markanläggningar	-1 766	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 759	-13 822
Avskrivning Installationer	-46 122	-46 123
<b>Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-395 507</b>	<b>-380 618</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-27 249	-80 163
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-27 249</b>	<b>-80 163</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 890
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>1 890</b>



**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	947
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 792	1 035
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	316	178
Övriga ränteintäkter	734	675
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 843</b>	<b>2 834</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-469 471	-443 685
Övriga räntekostnader	-176	0
Övriga finansiella kostnader	0	-15 129
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-469 647</b>	<b>-458 814</b>



**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	19 441 994	19 214 030
Mark	183 500	183 500
Markanläggning	136 243	136 243
	<b>19 761 737</b>	<b>19 533 773</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Byggnader	-146 886	-175 386
<b>Årets anskaffning</b>		
Byggnader	448 899	403 350
Markanläggning	282 639	0
<b>Summa utrangeringar + årets anskaffning</b>	<b>584 652</b>	<b>227 964</b>
<b>Summa anskaffningsvärden vid årets slut</b>	<b>20 346 389</b>	<b>19 761 737</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 878 272	-10 652 822
Markanläggningar	-136 243	-136 243
	<b>-11 014 515</b>	<b>-10 789 065</b>
<b>Omklassificeringar i samband med övergång till K3</b>		
Byggnader	0	9 515 979
Tillkommande utgifter	0	-9 515 979
<b>Årets avskrivningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	-320 673
Byggnader	-334 860	0
Markanläggningar	-1 766	0
<b>Utrangeringar</b>		
Byggnader	119 636	95 223
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>	<b>-216 990</b>	<b>-225 450</b>
	<b>-11 231 505</b>	<b>-11 014 515</b>
Ingående uppskrivning mark	10 016 500	10 016 500
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>19 131 384</b>	<b>18 763 722</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	8 650 512	8 945 101
Mark	183 500	183 500
Markanläggningar	280 872	136 243
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	35 000 000	35 000 000
Lokaler	74 000	74 000



<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>35 074 000</b>	<b>35 074 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>24 874 000</i>	<i>24 874 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 200 000</i>	<i>10 200 000</i>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	242 802	242 802
Installationer	492 475	492 475
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>735 277</b>	<b>735 277</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	193 892	-180 069
Installationer	239 041	-192 919
	<b>-432 933</b>	<b>-372 988</b>

**Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-12 759	-13 822
Installationer	-46 122	-46 123
	<b>-58 881</b>	<b>-59 945</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-206 651	-193 892
Installationer	-285 163	-239 041
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-491 814</b>	<b>-432 933</b>

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>243 463</b>	<b>302 344</b>
---	----------------	----------------

**Varav**

Inventarier och verktyg	36 151	48 910
Installationer	207 312	253 434

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag <i>Riksbyggen andelar 189st á 500kr</i>	94 500	94 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>94 500</b>	<b>94 500</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	4 343	3 912
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 343</b>	<b>3 912</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 226	34 492
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>35 226</b>	<b>34 492</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 274	44 888
Förutbetalda driftkostnader	483	474
Förutbetalt förvaltningsarvode	172 719	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 074	7 434
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 623
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>248 549</b>	<b>54 418</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	415 266	402 474
Transaktionskonto	307 616	851 729
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>724 882</b>	<b>1 256 203</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	14 550 818	14 936 334
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-197 500	-196 141
Nästa års lån för omförhandling	-9 180 193	-9 369 568
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 173 125</b>	<b>5 370 625</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,48%	2024-08-23	1 464 209,00	-1 395 572,00	68 637,00	0,00
SWEDBANK	3,65%	2025-01-28	2 752 000,00	0,00	32 000,00	2 720 000,00
SWEDBANK	3,46%	2025-03-28	1 950 750,00	0,00	32 000,00	1 918 750,00
SWEDBANK	3,51%	2025-03-28	3 201 250,00	0,00	32 500,00	3 168 750,00
SWEDBANK	3,27%	2025-02-28	0,00	1 395 572,00	22 879,00	1 372 693,00
SWEDBANK	0,94%	2026-08-25	1 390 625,00	0,00	62 500,00	1 328 125,00
SWEDBANK	1,33%	2026-10-23	2 065 000,00	0,00	70 000,00	1 995 000,00
SWEDBANK	1,48%	2030-09-25	2 112 500,00	0,00	65 000,00	2 047 500,00
<b>Summa</b>			<b>14 936 334,00</b>	<b>0,00</b>	<b>385 516,00</b>	<b>14 550 818,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 9 377 693 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. I den kortfristiga skulden ingår även lån som villkorsändras inom 1 år. Föreningen har 4 lån som villkorsändras under 2025. Av den långfristiga skulden förfaller 5 173 125 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ett av lånen villkorsändras efter denna period vilket uppgår till 2 047 500 kr.



<b>Not 20 Leverantörsskulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Leverantörsskulder	278 601	95 506
Ej reskontraförda leverantörsskulder	11 143	170 144
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>289 744</b>	<b>265 650</b>

<b>Not 21 Skatteskulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skatteskulder	10 150	7 567
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>10 150</b>	<b>7 567</b>

<b>Not 22 Övriga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	124 751	138 873
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>124 751</b>	<b>138 873</b>

<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	582	0
Upplupna räntekostnader	33 933	38 279
Upplupna driftskostnader	9 424	16 616
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	69 279
Upplupna elkostnader	6 222	5 464
Upplupna värmekostnader	63 491	64 218
Upplupna kostnader för renhållning	0	8 067
Upplupna styrelsearvoden	7 500	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 854
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 875
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 801	234 531
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>350 953</b>	<b>456 183</b>

<b>Not 24 Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	15 517 000	15 517 000

#### **Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Liselott Ögren

\_\_\_\_\_  
Emma Kristoffersson

\_\_\_\_\_  
Stefan Borg

\_\_\_\_\_  
Joel Fransson

\_\_\_\_\_  
Niclas Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_

Faktor AB

Pauline Lennartsson  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557541945689

## Dokument

Kristianstadshus nr 1 årsredovisning 2024  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2025-03-19 09:48:33 CET (+0100) av Özkan Altay (ÖA)  
Färdigställt 2025-03-31 08:37:16 CEST (+0200)

## Initierare

Özkan Altay (ÖA)  
Riksbyggen  
ozkan.altay@riksbyggen.se

## Signerare

Liselott Ögren (LÖ)  
ogren.l@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LISELOTT ÖGREN"  
Signerade 2025-03-19 17:15:33 CET (+0100)

Emma Kristoffersson (EK)  
emmakristoffersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EMMA KRISTOFFERSSON"  
Signerade 2025-03-19 12:33:33 CET (+0100)

Joel Fransson (JF)  
joel.fransson242771@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOEL FILIP FRANSSON"  
Signerade 2025-03-21 12:47:36 CET (+0100)

Stefan Borg (SB)  
stefanborg@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEFAN BORG"  
Signerade 2025-03-19 11:14:17 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557541945689

Niclas Berg (NB)  
*niclas.berg@riksbyggen.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
UNO NICLAS BERG"*  
*Signerade 2025-03-24 08:38:07 CET (+0100)*

Pauline Lennartsson (PL)  
Faktor AB  
*pauline.lennartsson@faktor.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Pauline Erika Jeanette Lennartsson"*  
*Signerade 2025-03-31 08:37:16 CEST (+0200)*

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

