

Årsredovisning för  
**Brf Kristinehall Nr1**  
769610-5944

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Brf Kristinehall Nr1, 769610-5944, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Vid föreningsstämman, som ägde rum den 2022-04-04 valdes följande till styrelseledamöter:

Kristian Johansson	Ordförande	1 år
Dan Waldemarson	Kassör	1 år
Wanda Blom Backlund	Sekreterare	1 år
Carl Friström	Ledamot	1 år
Camilla Fahlström	Ledamot	2 år
Hans Bosson	Suppleant	1 år

Anders Johansson, Mazar AB Revisor

Hans Nelson	Valberedning
Niclas Lindell	Valberedning, sammankallande
Johanna Lindgren	Valberedning

Firmatecknare har varit Kristian Johansson och Dan Waldemarson i förening förutom styrelsen i sin helhet.

BRF Kristinehall 1 är belägen på Drottninggatan 27 och Karl Johansgata 2 i Helsingborg

Föreningen upplåter lägenheter och lokaler enligt nedan:

	Antal	Kvm
Lägenheter	21	2 518
Lokaler	7	420
Summa	28	2 938

Styrelsen har anlitat Energiteknik i Helsingborg AB för fastighetsförvaltning och den ekonomiska redovisningen.

Styrelsen har under året haft (10) protokollförda styrelsemöten. 1 (1) överlåtelse av bostadsrätt har skett och man har 2022-12-31 34 (34) medlemmar i föreningen.

Styrelsen har beslutat att höjningar av månadsavgifterna kan komma att ske under året.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Man har under 2022 påbörjat renovering av byggnaden och detta kommer fortlöpa under 2023.

Eftersom byggnaden är K märkt så krävs tillstånd när förändringar sker.

I samband med dessa större renoveringar så har man beslutat att ändra från K2 till K3 och där igenom även använda sig av komponent avskrivning.

1 9 4  
NB de

### Flerårsöversikt, tkr

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr 2018-12-31
Nettoomsättning	1 794	1 729	1 594	1 660	16 932
Resultat efter finansiella poster	-266,6	-690	-1 040	-338	-8
Soliditet %	73	74	74	76	77

### Förändring i eget kapital

	Inbet. insatser	Underhållsfond	Bal. resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 700 392	2 082 815	-1 982 668	-690 286
Avsättning till yttre underhållsfond		147 576	-147 576	
Disposition enl årsstämmobeslut			-690 286	690 286
Årets resultat				-266 645
<b>Vid årets slut</b>	<b>30 700 392</b>	<b>2 230 391</b>	<b>-2 820 530</b>	<b>-266 645</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -3 087 175, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-2 820 530
Årets resultat	-266 645
<b>Totalt</b>	<b>-3 087 175</b>

Avsättning yttre underhållsfond	167 304
Balanseras i ny räkning	-3 254 479
<b>Summa</b>	<b>-3 087 175</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Avsättning till underhållsfond sker enligt föreingsstadgar med 0,3% av taxeringsvärdet. Man har under 2022 fått ett nytt taxeringsvärde.  
55 768 000 \* 0,3% = 167 304 kr

1 9 4  
73 14

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	2	1 793 517	1 729 363
Övriga rörelseintäkter		33 036	5 068
		<u>1 826 553</u>	<u>1 734 431</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter	3	-1 106 212	-1 764 062
Handelsvaror		-167 079	-114 763
Övriga externa kostnader		-232 975	-90 703
Personalkostnader	4	-59 084	-58 228
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-402 771	-279 684
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-141 568</u>	<u>-573 009</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	5	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-125 082	-117 277
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-266 645</u>	<u>-690 286</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-266 645</u>	<u>-690 286</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-266 645</u>	<u>-690 286</u>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including what appears to be "78" and "D" with other scribbles.

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	38 701 228	39 088 795
Inventarier, verktyg och installationer	8	70 253	85 457
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		228 382	-
		<u>38 999 863</u>	<u>39 174 252</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	1 142 012	1 142 012
		<u>1 142 012</u>	<u>1 142 012</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>40 141 875</u>	<u>40 316 264</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		417 513	325 281
Övriga fordringar		78 115	1 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 897	99 789
		<u>617 525</u>	<u>426 439</u>
<i>Kassa och bank</i>		310 858	56 951
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>928 383</u>	<u>483 390</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>41 070 258</u>	<u>40 799 654</u>

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		30 700 392	30 700 392
Fond för yttre underhåll		2 230 391	2 082 815
		<u>32 930 783</u>	<u>32 783 207</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 820 530	-1 982 668
Årets resultat		-266 645	-690 286
		<u>-3 087 175</u>	<u>-2 672 954</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>29 843 608</u>	<u>30 110 253</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 184 002	7 184 002
		<u>7 184 002</u>	<u>7 184 002</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 000 000	2 754 444
Leverantörsskulder		235 262	62 450
Skatteskulder		152 138	76 559
Övriga kortfristiga skulder		29 741	64 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		625 507	547 458
		<u>4 042 648</u>	<u>3 505 399</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>41 070 258</u>	<u>40 799 654</u>

Handwritten initials and marks in the bottom right corner, including "NB" and "CF".

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Ändrade redovisningsprinciper**

Detta är första året föreningen tillämpar K3. Bytet av regelverk har medfört att föreningen har gått över till komponentavskrivning. Jämförelsetalen har ej påverkas.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	50 - 150
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 150 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 50 år

KA CF

- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10 år

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 127 106	1 109 749
Hysesintäkter, lokaler	588 471	597 041
Hysesintäkter, kabel-tv	25 200	6 400
Hysesintäkter bränsle	25 808	9 657
Faktuerad fastighetsskatt	25 602	6 498
Övrigt	33 486	18
<b>Summa</b>	<b>1 825 673</b>	<b>1 729 363</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel & förvaltning	187 538	53 264
Ventilation		50 141
Tele/TV/Fiber	101 966	71 432
Underhåll & reparation av fastighet	468 709	428 498
Fönster		61 678
Underhåll & reparation av lokaler	31 450	
Underhåll & reparation av bostäder	18 211	9 929
Entreér	18 944	14 848
Hissar	914	610 004
Fastighetsel	68 119	-3 268
Värmekostnader	301 158	383 419
Vatten & avlopp	60 204	66 930
Försäkringspremier fastighet	41 468	41 367
Fastighetsskatt	75 579	76 559
Renhållning och städning	76 824	
Övriga kostnader		14 250
<b>Summa</b>	<b>1 451 084</b>	<b>1 879 051</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar:	48 300	47 600
Sociala kostnader	10 784	10 628

## Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	5	
<b>Summa</b>	<b>5</b>	

1 9 9  
WP



### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, lån	124 500	115 258
Räntekostnader, övriga	5 899	2 019
<b>Summa</b>	<b>130 399</b>	<b>117 277</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	42 142 915	42 193 055
-Omklassificeringar		-50 141
Vid årets slut	42 142 915	42 142 914
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-3 054 120	-2 807 983
-Årets avskrivning	-387 567	-246 137
Vid årets slut	-3 441 687	-3 054 120
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>38 701 228</b>	<b>39 088 794</b>
Varav mark	12 091 323	12 091 323

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	167 751	167 751
	167 751	167 751
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-82 294	-48 753
-Årets avskrivning	-15 204	-33 547
	-97 498	-82 300
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 253</b>	<b>85 451</b>

### Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 142 012	1 142 012
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 142 012</b>	<b>1 142 012</b>

Ingen avbetalning har skett på medlemslånen under året.

### Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp som förfaller mellan 1 och 5 år	7 184 002	7 184 002
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
	<b>7 184 002</b>	<b>7 184 002</b>

1 RCF  
WB

### Not 11 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:	3 000 000	2 754 444

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 462 450	1 462 450
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 462 450</b>	<b>1 462 450</b>

1 0 9  
70 11

## Underskrifter

Helsingborg 2023- 04-15



Kristian Johansson  
Styrelseordförande



Wanda Blom Backlund



Camilla Fahlström



Dan Waldemarson  
Kassör



Carl Friström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -04-17  
Mazar AB



Anders Johansson  
Auktöriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1  
Org. nr 769610-5944

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1 för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Kristinehall nr 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

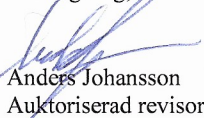
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg, 2023-04-17

  
Anders Johansson  
Auktoriserad revisor