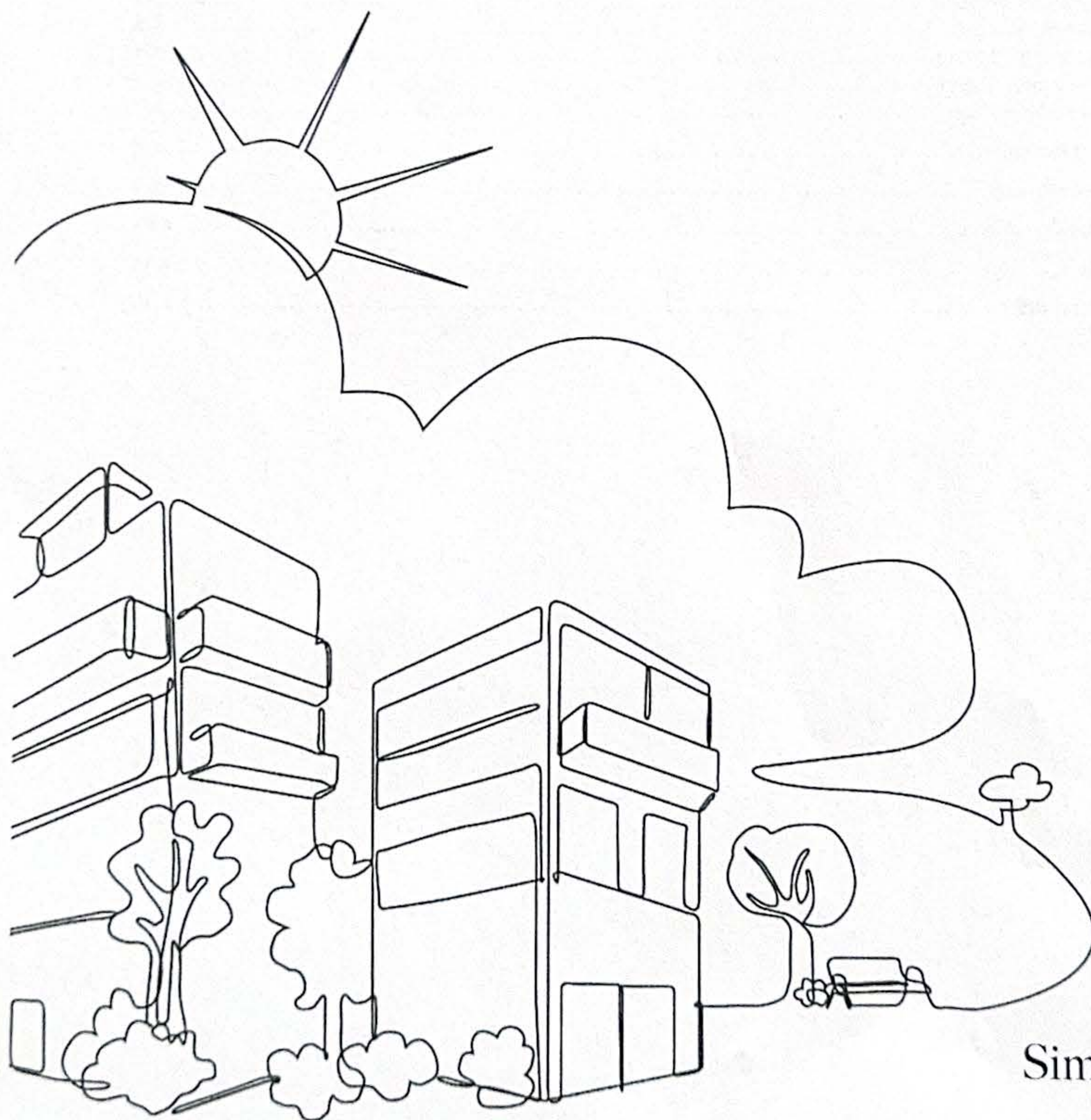


Årsredovisning 2024

Brf No 12 i Kristianstad

769636-7379



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf No 12 i Kristianstad

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-22.

Säte

Föreningen har sitt säte i Kristianstad.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Domus 3. Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 5 892 kvm och 2 lokaler om 104 kvm respektive 77 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Mats Eklund	Ordförande
Bruno Svensson	Styrelseledamot
Eddie Wettemark	Styrelseledamot
Helena Ståhl	Styrelseledamot
Rasmus Nilsson	Styrelseledamot
Anton Månsson	Suppleant
Rose-Marie Moos	Suppleant

Valberedning

Per Björkengren
Annika Sjöström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Johan Törnquist Revisor Revisionsbyrån i Kristianstad AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen kommer att följa en underhållsplan som upprättats under 2025 och sträcker sig fram till 2073.

Avtal med leverantörer

Avläsning EI & VV	Infometric
Besiktningar	ÅF Infrastructure
Besiktningar	Krook & Tjäder
Biotop takterass	Ramlösa Trädgårdsservice
Brandskydd månads test	Tecnosec
Brandskydds installation	Addsecure
Certifiering av hissar	Kiwa
Dörr automatik	Lås & Larm Malmö
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Elektriska	Glimåkra
Elleverantör	C4 Energi
Entré Matta	Entrémattor Åhus
Fastighetsförvaltning	Fasab Fastighetsskötsel AB
Försäkring	Söderberg & Partners
Garantiservice hiss	Kone AB
Låssystemet	Citylåset i Kristianstad
Renhållning	Kommunen
Revision	Revisionsbyrån i Kristianstad
Städning	Kattarina Städ
TV/bredband	Tele 2 Sverige AB
Vatten och avlopp	Kommunen
Biotop takterass	Göinge Naturtrim AB

Övrig verksamhetsinformation

Avvecklat Ramlösa Trädgårdsservice för kostnadsbesparing och ny trädgårdsskötare för vår Biotopanläggning är Philip Thuresson på Göinge Naturtrim AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför förfallodagen 17 juli av vårt andra SBAB-lån på ca 24,5 mkr tog vi in fyra offerter. SBAB, LF, SHB och SEB. SEB gav oss lägsta låneränta och vi har nu ca 49 mkr i lån hos dem. Vi har valt "Stibor 90" som är SEB:s 3-månadersränta med ränteändring den 19 mars, juni, september och december.

Räntan på våra två lån per 19 december blev 2,91 % respektive 3,08 %.

Vårt sista bundna lån hos SBAB som har ränta 1,12 % förfaller 17 juli 2026. Tack vare lägre räntor och lägre driftskostnader på el och fjärrvärme så blev årets resultat lite bättre än förra årets minusresultat. Vi har haft fortsatt positivt kassaflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6 %.

Förändringar i avtal

Sagt upp serviceavtalet med C4 energi per 31 dec.

Övriga uppgifter

Inget underhåll enligt vår underhållsplan är planerat för de närmaste 5 åren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2025 uppgår till 5 880 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 960 267	4 713 758	4 561 304	1 705 469
Resultat efter fin. poster	-747 254	-521 647	-269 854	-758 205
Soliditet (%)	70	70	69	69
Yttre fond	777 971	483 371	284 350	-
Taxeringsvärde	144 358 000	144 358 000	144 358 000	99 533 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	781	746	722	393
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	88,3	93,2	0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 479	12 607	12 725	12 854
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 107	12 231	12 346	12 469
Sparande per kvm totalyta, kr	194	231	287	6
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	59	94	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	85	77	69	31
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	31	29	10
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	167	191	75
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	2,15	1,18	1,28
Räntekänslighet (%)	15,97	16,90	17,61	32,70

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 294 251 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

År 2024 har föreningen gjort en förlust på 747 254 kr.

Detta är inget onormalt i en ny förening med stora avskrivningar och stora lån (ca 73,5 mkr). Avskrivningar på fastigheten var 1 925 016 kr samt maskiner/inventarier 13 234 kr.

Föreningen hade även 103 216 kr i löpande reparationer/underhåll som inkluderade bl a golvvård, hjärtstartare, årligt filterbyte på alla ventilationsaggregat, hissarna påkallad service två ggr pga hisstopp som orsakats av ovarsamhet. Byte av nödbatterier båda hissarna efter anmärkning på årlig kontroll av KIWA.

Vår största utgift är låneräntan på ca 1,9 mkr. Vår förhoppning är att räntan stabiliseras på nuvarande nivå eller ännu bättre faller lite till. En annan stor kostnad för föreningen är fjärrvärmen på ca 500 000 kr som stigit 23 % sedan 2021 och sist fastighetselen 300 000 Kr.

Dessa kostnader och driftskostnader skall täckas av vår intäkter som 2024 var ca 4,2 mkr. Enligt styrelseprotokoll 2024 - 08.06.03 bestämde styrelsen att höja avgifterna med 4 % från och med den 1 jan 2025.

Med stor säkerhet måste avgifterna fortsätta höjas varje år för att nå ett positivt resultat i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	171 775 000	-	-	171 775 000
Upplåtelseavgifter	3 866 974	-	-	3 866 974
Fond, yttre underhåll	483 371	-	294 600	777 971
Balanserat resultat	-1 511 430	-521 647	-294 600	-2 327 677
Årets resultat	-521 647	521 647	-747 254	-747 254
Eget kapital	174 092 268	0	-747 254	173 345 014

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 327 677
Årets resultat	-747 254
Totalt	-3 074 931
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	294 600
Extra avsättning till yttre underhåll	205 400
Balanseras i ny räkning	-3 574 931
	-3 074 931

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 960 267	4 713 758
Övriga rörelseintäkter	3	20 421	264 198
Summa rörelseintäkter		4 980 688	4 977 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 661 712	-1 719 759
Övriga externa kostnader	8	-227 382	-196 952
Personalkostnader	9	-84 873	-91 241
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 925 016	-1 925 016
Summa rörelsekostnader		-3 898 983	-3 932 968
RÖRELSERESULTAT		1 081 705	1 044 988
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 432	47 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 882 392	-1 614 073
Summa finansiella poster		-1 828 960	-1 566 635
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-747 254	-521 647
ÅRETS RESULTAT		-747 254	-521 647

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	244 660 016	246 571 808
Maskiner och inventarier	12	33 359	46 583
Summa materiella anläggningstillgångar		244 693 376	246 618 392
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		244 693 376	246 618 392
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 669	17 790
Övriga fordringar	13	110	8 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	107 995	100 215
Summa kortfristiga fordringar		150 774	126 719
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 910 637	2 542 365
Summa kassa och bank		2 910 637	2 542 365
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 061 411	2 669 084
SUMMA TILLGÅNGAR		247 754 786	249 287 476

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 641 974	175 641 974
Fond för yttre underhåll		777 971	483 371
Summa bundet eget kapital		176 419 945	176 125 345
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 327 677	-1 511 430
Årets resultat		-747 254	-521 647
Summa fritt eget kapital		-3 074 931	-2 033 077
SUMMA EGET KAPITAL		173 345 014	174 092 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	24 232 727	24 485 811
Övriga långfristiga skulder		65 300	65 300
Summa långfristiga skulder		24 298 027	24 551 111
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		49 295 571	49 794 143
Leverantörsskulder		225 325	189 250
Skatteskulder		1 112	32 045
Övriga kortfristiga skulder		21 625	13 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	568 113	615 421
Summa kortfristiga skulder		50 111 746	50 644 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 754 786	249 287 476

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 081 705	1 044 988
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 925 016	1 925 016
	3 006 721	2 970 004
Erhållen ränta	53 432	47 438
Erlagd ränta	-1 938 854	-1 525 620
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 121 300	1 491 822
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 055	922 382
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 683	-1 418 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 119 928	995 308
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-34 437
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-34 437
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	24 549 081	24 802 165
Amortering av lån	-25 300 737	-25 498 146
Depositioner	0	31 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-751 656	-664 481
ÅRETS KASSAFLÖDE	368 272	296 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 542 365	2 245 976
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 910 637	2 542 365

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf No 12 i Kristianstad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Maskiner och inventarier	5 år

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 150 392	3 890 334
Rabatter bostäder	-20 111	0
Hysesintäkter, lokaler	317 676	302 388
Övriga intäkter	199 931	175 231
Varmvatten, moms	64 061	64 329
El, moms	248 318	281 476
Summa	4 960 267	4 713 758

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	310	90 283
Erhållna skadestånd	20 111	0
Elstöd	0	173 915
Summa	20 421	264 198

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	41 736
Städning	114 681	93 012
Besiktning och service	42 589	122 486
Trädgårdsarbete	10 079	34 776
Yttre skötsel	0	1 243
Summa	167 350	293 254

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande reparationer	103 216	51 665
Summa	103 216	51 665

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	319 600	360 765
Uppvärmning	519 171	465 794
Vatten	218 180	187 853
Sophämtning	108 671	142 037
Summa	1 165 622	1 156 448

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 837	28 720
Kabel-TV	164 107	160 092
Fastighetsskatt	29 580	29 580
Summa	225 524	218 392

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	15 033	21 460
Övriga förvaltningskostnader	96 568	64 765
Revisionsarvoden	26 838	25 484
Ekonomisk förvaltning	88 944	85 242
Summa	227 382	196 952

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	73 300	72 450
Löner till kollektivanst	0	1 750
Sociala avgifter	11 573	17 041
Summa	84 873	91 241

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 881 032	1 605 853
Övriga räntekostnader	1 360	8 220
Summa	1 882 392	1 614 073

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	251 191 972	251 191 972
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	251 191 972	251 191 972
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 620 164	-2 708 372
Årets avskrivning	-1 911 792	-1 911 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 531 956	-4 620 164
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	244 660 016	246 571 808
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 684 825</i>	<i>21 684 825</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	120 544 000	120 544 000
Taxeringsvärde mark	23 814 000	23 814 000
Summa	144 358 000	144 358 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 143	31 706
Inköp	0	34 437
Utgående anskaffningsvärde	66 143	66 143
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 560	-6 336
Avskrivningar	-13 224	-13 224
Utgående avskrivning	-32 784	-19 560
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 359	46 583

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	110	8 714
Summa	110	8 714

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 640	24 924
Städning	0	1 584
Försäkringspremier	10 908	10 013
Kabel-TV	40 309	41 388
Förvaltning	23 138	22 306
Summa	107 995	100 215

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB Bank AB	2026-07-17	1,12 %	24 485 811	24 738 895
SBAB Bank AB	2024-07-17	0,94 %		24 738 894
SEB	2025-11-28	3,07 %	24 554 145	24 802 165
SEB	2025-07-28	2,91 %	24 488 342	
Summa			73 528 298	74 279 954
Varav kortfristig del			49 295 571	49 794 143

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 782 678 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	336	311
El	38 734	43 341
Uppvärmning	62 886	64 574
Utgiftsräntor	47 769	104 231
Förutbetalda avgifter/hyror	402 663	387 239
Beräknat revisionsarvode	15 725	15 725
Summa	568 113	615 421

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 925 000	75 925 000

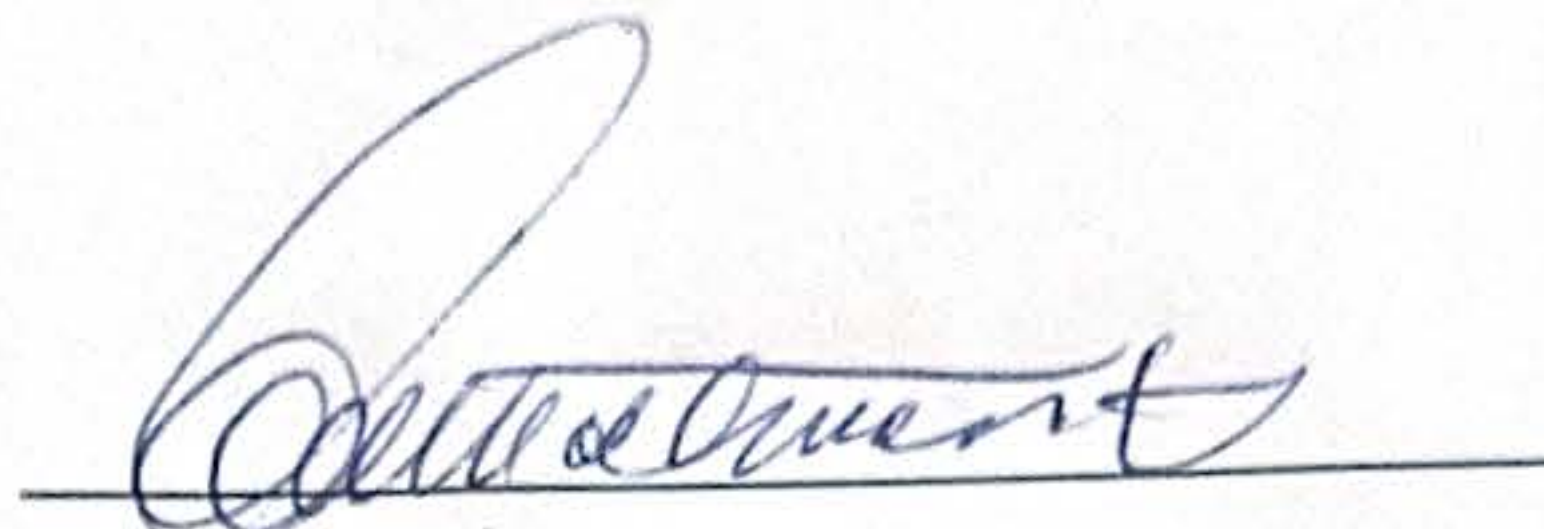
Underskrifter

KRISTIANSTAD, 2025-05-19

Ort och datum



Bruno Svensson
Styrelseledamot



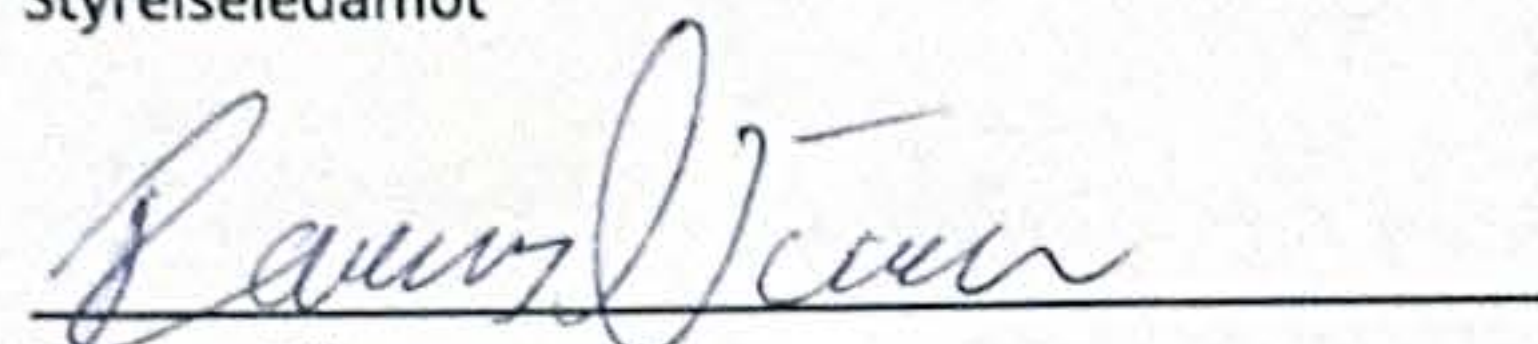
Eddie Wettemark
Styrelseledamot



Helena Ståhl
Styrelseledamot

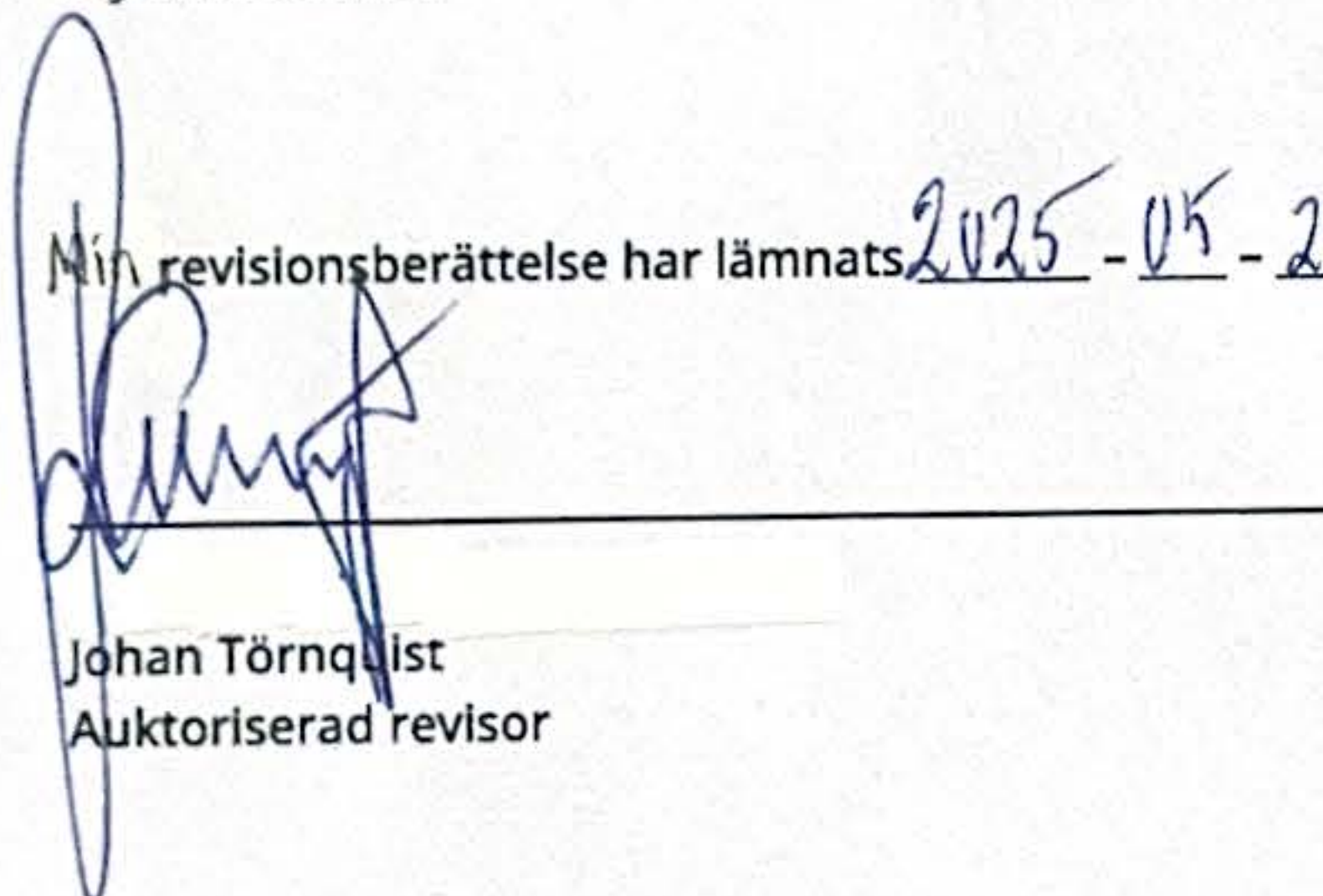


Mats Eklund
Ordförande



Rasmus Nilsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-20



Johan Törnqvist
Auktoriserad revisor

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 4 % per 1 januari 2025. C4 Energi har aviserat höjning av fjärrvärmeavgift 2025 med 8 % och elnätsavgiften med 13 % efter 1 mars 2025.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf No 12 i Kristianstad
Org.nr 769636-7379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf No 12 i Kristianstad 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf No 12 i Kristianstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad 2025-05-20



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor