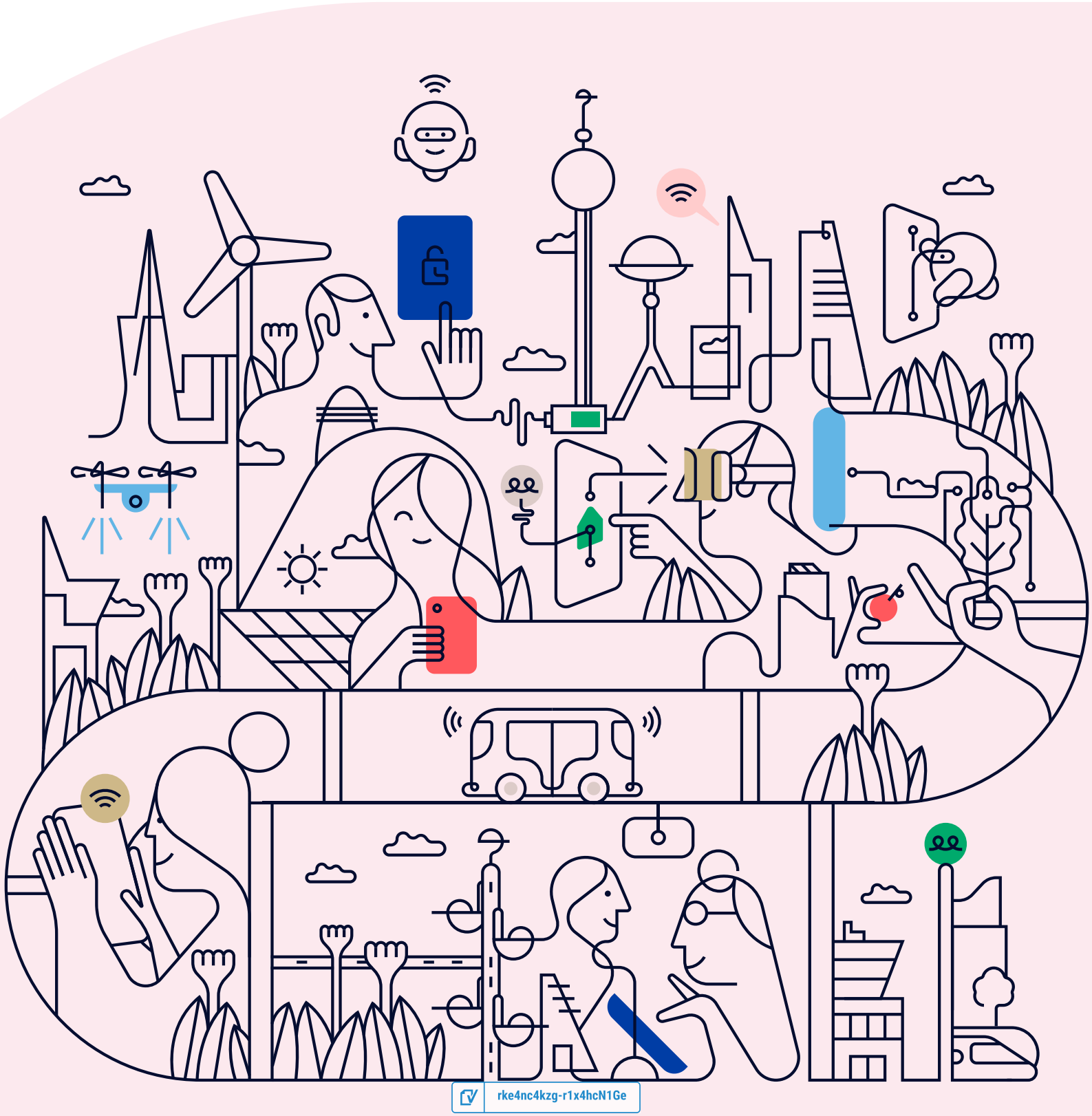
2025

Årsredovisning

BF Christinelund u p a



rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

Välkommen till årsredovisningen för BF Christinelund u p a

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

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.

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål skall vara att förvalta fastigheten Ulla: 9 av egendomen Christinelund i Malmö stad, samt att idka annan därmed sammanhängande ekonomisk verksamhet. Föreningens ändamål skall vara att företrädesvis till föreningens medlemmar bereda välordnade och trivsamma bostäder med tryggad besittningsrätt.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1927-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1927-03-31 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ulla 9	1929	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929.

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 367 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 367 kvm.

Styrelsens sammansättning

Åsa Klevborn Johansson	Ordförande
Ingrid Persson	Suppleant
Irén Josefsson	Suppleant
Simon Johan Hansson	Suppleant
Arvid Gudmundsson	Styrelseledamot
Linus Stig Erik Henning	Styrelseledamot

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

Valberedning

Carina Dahlbäck
Sigrid Carstairs

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Anna Lingdell	Revisor
Erik Mauritzson	Revisor
Sven Eric Roland Carlsson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025. Det genomsnittliga underhållsbehovet per år är 731 tkr.

Utförda historiska underhåll

2005
- Elstammar, totalrenoverat

2006
- Vattenstammar, delvis bytt

2013
- Avloppsstammar, spolning - återkommande var 5:e år

2014
- Tak, totalrenoverat
- Fönster, bättringsmålning - Smyglister samt bläck
- Fasad, totalrenoverad, tvätt + omfogning
- Tvättstuga, ny maskinpark

2016
- Port, målning ingång gathus

2018
- Skorstenshuvar - Färdigställt 2019
- Ventilationskanaler, nya

2019
- Vindsdörrar, nya
- Värmeväxlare, ny
- Lägenhetsdörrar, nya
- Källardörrar, nya

2021
- Portar, renovering
- Bastu, ny - Påbörjat 2020

2022
- Avloppsstammar, spolning - Återkommande var 5:e år, kontroll av stammar i samband med spolning. Uppskjuten på grund av Covid-19.

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

Planerade underhåll

2026 Dagvattenledning, relining
Portar, renovering

2027 Renovering av fönster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 13 % under året för att komma i balans med underhållsplan samt möta kostnadsökningar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 386 799	1 214 091	1 065 538	984 021
Resultat efter fin. poster	251 068	-3 653	-55 810	-99 989
Soliditet (%)	9	5	5	-
Yttre fond	1 596 677	1 497 899	1 213 899	950 649
Taxeringsvärde	31 000 000	28 400 000	28 400 000	28 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	962	837	754	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	95,4	92,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 305	3 356	3 407	3 459
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 305	3 356	3 407	3 459
Sparande / kvm totalyta, kr	257	112	74	57
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	71	71	78
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	199	173	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	63	59	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	318	334	303	279
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	3,93	4,52	-
Räntekänslighet (%)	3,44	3,37	4,52	-

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.

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

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 (totalt 61 408 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	45 000	-	-	45 000
Fond, yttre underhåll	1 497 899	-	98 778	1 596 677
Balanserat resultat	-1 282 059	-3 653	-98 778	-1 384 490
Årets resultat	-3 653	3 653	251 068	251 068
Eget kapital	**257 187**	**0**	**251 068**	**508 255**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 285 712
Årets resultat	251 068
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 778
Totalt	**-1 133 422**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-1 133 422**

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

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 386 800	1 214 091
Övriga rörelseintäkter	3	8 923	9 600
Summa rörelseintäkter		**1 395 723**	**1 223 691**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-714 728	-646 504
Övriga externa kostnader	8	-129 523	-129 348
Personalkostnader	9	-49 708	-71 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 936	-156 900
Summa rörelsekostnader		**-993 896**	**-1 004 511**
RÖRELSERESULTAT		**401 828**	**219 180**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 441	13 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-155 201	-236 391
Summa finansiella poster		**-150 760**	**-222 833**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**251 068**	**-3 653**
ÅRETS RESULTAT		**251 068**	**-3 653**

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	4 359 979	4 454 451
Maskiner och inventarier	12	60 116	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 420 095**	**4 454 451**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 420 095**	**4 454 451**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 399	3 658
Övriga fordringar	13	465 890	13 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 480	35 779
Summa kortfristiga fordringar		**514 769**	**53 344**
Kassa och bank			
Kassa och bank		426 416	762 813
Summa kassa och bank		**426 416**	**762 813**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**941 185**	**816 157**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 361 280**	**5 270 608**

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll		1 596 677	1 497 899
Summa bundet eget kapital		**1 641 677**	**1 542 899**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 384 490	-1 282 059
Årets resultat		251 068	-3 653
Summa ansamlad förlust		**-1 133 422**	**-1 285 712**
SUMMA EGET KAPITAL		**508 255**	**257 187**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 518 000	4 588 000
Leverantörsskulder		53 682	150 650
Skatteskulder		3 608	5 034
Övriga kortfristiga skulder		30 614	29 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	247 121	239 939
Summa kortfristiga skulder		**4 853 025**	**5 013 421**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 361 280**	**5 270 608**

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**401 828**	**219 180**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	99 936	156 900
	501 764	**376 080**
Erhållen ränta	4 441	13 558
Erlagd ränta	-161 184	-237 912
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**345 021**	**151 726**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 210	-36 336
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-84 413	184 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**251 398**	**299 541**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65 580	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-65 580**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-70 000	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-70 000**	**-70 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**115 818**	**229 541**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**762 813**	**533 272**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**878 631**	**762 813**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Christinelund u p a är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	2,00 - 6,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	913 116	797 470
Intäkter kabel-TV	27 186	22 126
Bredband	48 208	45 862
El, moms	69 106	74 312
Uppvärmning	264 682	226 962
Städavgifter	46 644	36 064
Nycklar/lås vidarefakturering	0	2 738
Påminnelseavgift	540	240
Pantsättningsavgift	3 528	0
Överlåtelseavgift	7 350	2 866
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	5 850	5 250
Öres- och kronutjämning	3	5
Summa	**1 386 800**	**1 214 091**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	6 900	9 600
Återbäring försäkringsbolag	2 023	0
Summa	**8 923**	**9 600**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	46 500	44 859
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	25 344	0
Brandskydd	2 106	100
Gårdkostnader	1 539	7 699
Gemensamma utrymmen	5 984	8 460
Serviceavtal	1 494	0
Förbrukningsmaterial	220	140
Summa	**83 187**	**61 257**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	5 270	4 389
Trapphus/port/entr	0	1 038
VVS	15 447	2 865
Värmeanläggning/undercentral	1 125	0
Elinstallationer	1 000	0
Vattenskada	7 674	0
Summa	**30 516**	**8 292**

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	94 606	97 555
Uppvärmning	249 704	272 696
Vatten	89 755	85 860
Sophämtning/renhållning	20 922	21 862
Grovsopor	0	985
Summa	**454 987**	**478 958**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	20 856	0
Kabel-TV	35 206	19 839
Bredband	50 325	40 668
Fastighetsskatt	39 652	37 490
Summa	**146 039**	**97 997**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 321	1 107
Tele- och datakommunikation	2 922	2 687
Inkassokostnader	1 974	514
Revisionsarvoden extern revisor	52 750	33 156
Fritids och trivselkostnader	1 145	2 975
Föreningskostnader	755	734
Förvaltningsarvode enl avtal	48 687	64 633
Överlåtelsekostnad	8 232	300
Pantsättningskostnad	9 408	6 020
Administration	4 172	6 178
Konsultkostnader	0	11 043
Övriga externa kostnader	-3 843	0
Summa	**129 523**	**129 348**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	39 653	56 725
Arbetsgivaravgifter	10 055	15 034
Summa	**49 708**	**71 759**

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	155 022	236 350
Dröjsmålsränta	179	41
Summa	**155 201**	**236 391**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 688 079	6 688 079
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**6 688 079**	**6 688 079**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 233 628	-2 076 728
Årets avskrivning	-94 472	-156 900
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 328 100**	**-2 233 628**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 359 979**	**4 454 451**
I utgående restvärde ingår mark med	*113 733*	*113 733*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 800 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 600 000
Summa	**31 000 000**	**28 400 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 405	145 405
Årets inköp	65 580	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**210 985**	**145 405**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-145 405	-145 405
Årets avskrivning	-5 464	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-150 869**	**-145 405**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**60 116**	**0**

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 675	13 907
Transaktionskonto	452 215	0
Summa	**465 890**	**13 907**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 408	808
Förutbet försäkr premier	21 427	20 856
Förutbet kabel-TV	7 682	7 423
Förutbet bredband	5 963	6 692
Summa	**38 480**	**35 779**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,66 %	2 100 000	2 100 000
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,66 %	2 208 000	2 208 000
Swedbank	2026-01-28	3,32 %	210 000	280 000
Summa			**4 518 000**	**4 588 000**
Varav kortfristig del			4 518 000	4 588 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 168 000 kr.

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

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	416	0
Uppl kostn el	10 047	10 554
Uppl kostnad Värme	33 051	31 620
Uppl kostn kabel-TV	5 124	0
Uppl kostnad Extern revisor	26 500	0
Uppl kostn räntor	-2 194	3 789
Uppl kostn vatten	7 563	6 977
Uppl kostnad Sophämtning	1 653	1 702
Uppl kostnad arvoden	35 453	52 525
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 139	16 500
Förutbet hyror/avgifter	118 369	116 272
Summa	**247 121**	**239 939**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 008 000	5 008 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Malmö

Åsa Klevborn Johansson
Ordförande

Arvid Gudmundsson
Styrelseledamot

Linus Stig Erik Henning
Styrelseledamot

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

Anna Lingdell
Revisor

Erik Mauritzson
Revisor

Sven Eric Roland Carlsson
Revisor

rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.05.2026 12:25

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 15.05.2026 15:14

DOCUMENT ID:
r1x4hcN1Ge

ENVELOPE ID:
rke4nc4kzg-r1x4hcN1Ge

DOCUMENT NAME:
BF Christinelund u p a, 746000-1063 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
cd184f3c6ce7b2268df0639bfdb09dfff6f107cc6778f799998e910a101024967168de3c003f3d5838a9223be2665017e4651d9a6add80d8d5e77263ef2c07d6

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **ÅSA KLEVBORN JOHANSSON**	**Signed**	**15.05.2026 15:15**	**eID**	**Swedish BankID**
asa.k.johansson@gmail.com	Authenticated	15.05.2026 15:15	Low	IP: 94.254.63.152
2. **Linus Stig Erik Henning**	**Signed**	**15.05.2026 15:16**	**eID**	**Swedish BankID**
linus_henning@hotmail.com	Authenticated	15.05.2026 15:16	Low	IP: 172.225.210.204
3. **Arvid Gudmundsson**	**Signed**	**15.05.2026 17:08**	**eID**	**Swedish BankID**
sekreterare@bfchristinelund.se	Authenticated	15.05.2026 17:06	Low	IP: 172.226.49.8
4. **Sven Eric Roland Carlsson**	**Signed**	**15.05.2026 17:37**	**eID**	**Swedish BankID**
svenmar@bahnhof.se	Authenticated	15.05.2026 17:36	Low	IP: 82.196.119.149
5. **ANNA LINGDELL**	**Signed**	**15.05.2026 18:18**	**eID**	**Swedish BankID**
annalingdell@gmail.com	Authenticated	15.05.2026 18:18	Low	IP: 37.49.133.141
6. **ERIK MAURITZSON**	**Signed**	**16.05.2026 12:25**	**eID**	**Swedish BankID**
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	16.05.2026 12:18	Low	IP: 94.234.84.162

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Christinelund u p a, org.nr 746000-1063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Christinelund för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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 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.

rJgEh5N1Mx-B1lgEn9Nyfe

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bf Christinelund för år 2025 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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
- på något annat sätt handlat i strid med 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 föreningens stadgar.

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 föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 föreningens stadgar.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Anna Lingdell
Förtroendevald revisor

Sven Eric Roland Carlsson
Förtroendevald revisor

rJgEh5N1Mx-B1lgEn9Nyfe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.05.2026 12:24

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 15.05.2026 15:14

DOCUMENT ID:
B1lgEn9Nyfe

ENVELOPE ID:
rJgEh5N1Mx-B1lgEn9Nyfe

DOCUMENT NAME:
RB Christinelund.pdf
2 pages

SHA-512:
f6f0eaf78ca70b90679e5940d40d3a8cb9291b59d7da63
943149dd03116c4a080076869d320102435af88cf1b780
6c95dd96f84905e3ddbab225119697761ef5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Eric Roland Carlsson	**Signed**	**15.05.2026 17:38**	**eID**	**Swedish BankID**
svenmar@bahnhof.se	Authenticated	15.05.2026 17:37	Low	IP: 82.196.119.149
2. ANNA LINGDELL	**Signed**	**15.05.2026 23:22**	**eID**	**Swedish BankID**
annalingdell@gmail.com	Authenticated	15.05.2026 21:25	Low	IP: 37.49.133.141
3. ERIK MAURITZSON	**Signed**	**16.05.2026 12:24**	**eID**	**Swedish BankID**
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	16.05.2026 12:18	Low	IP: 94.234.84.162

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

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed