

Årsredovisning 2023

Brf Kritan i Stockholm

769604-3905



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kritan i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-01. Stadgar registrerades 2016-12-31 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kritan 2	1999	Stockholm
Kritan 3	1999	Stockholm
Kritan 4	1999	Stockholm
Kritan 5	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 44 bostadsrätter om totalt 3 127 kvm och 2 lokaler om 65 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 192 kvm.

Styrelsens sammansättning

William O A Carlheim-Gyllenskiöld	Ordförande
Anders Philip Boo Bengtsson	Styrelseledamot
Kristina Björkegren Linder	Styrelseledamot
Malin Osslind	Styrelseledamot
Per Mikael Nyström	Styrelseledamot
Sasa Antic	Styrelseledamot
Isabella Pehrsson	Styrelseledamot

Valberedning

Torbjörn Sandén

Firmateckning

Firma tecknas av två i förening, av styrelsen

Revisorer

Eva Stein Auktoriserad Revisor Moore Allegretto Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Balkonger och altandörrar byggda
- 2021** ● Taksäkerhet, snörasskydd
- 2020-2021** ● Byte koddosor, lås och nyklar
- 2019** ● Modernisering hissar
- 2017-2018** ● Byte fläktar
- 2016** ● Fasadrenovering
- 2015** ● Taksäkerhet
Ommålning trapphus
- 2014** ● Fjärrvärmecentral
Säkerhetsdörrar
- 2011** ● Takmålning
- 1987-1988** ● Nyinstallation hiss
Rörstambyte
- 1987** ● Elstambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Hisservice	Otis AB
Teknisk Förvaltning	Energibevakning AB
Städtjänster	Sickla Fastighetservice AB
Bredband	Ownit AB
Kabel-TV	Comhem / Tele2 AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen amorterat totalt 1.5 mkr på dess totala lån i samband med att de löpte ut 30 april.

Stockholm Exergi har aviserat en taxehöjning om +12% 2024, efter en höjning om +8% 2023. Föreningen har därför, liksom många andra fjärrvärmekunder i Stockholm, ansökt om medling till Fjärrvärmenämnden men utsikterna att påverka prisökningen anses begränsade. Stockholm stad har även aviserat höjda tomträttsavgälder, vilket styrelsen, efter rådgivning från Bostadsrätterna, ansåg sig tvungna att gå med på. Den höjda hyran slår in gradvis med början 2025 och fullt ut det femte året, 2029, med en total ökning om drygt +100%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Under året har balkongerna och altandörrarna mot baksidan färdigstälts. Dessutom har bygget av hyreshuset mittemot på Renstiernas Gata påbörjats och väntas färdigställas årsskiftet 2024/25. Föreningen förde under året en överklagan mot bygglovet, men förlorade detta mål i domstol.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 964 876	2 831 675	2 823 686	2 812 631
Resultat efter fin. poster	-448 591	-77 050	85 619	130 429
Soliditet (%)	83	82	79	79
Yttre fond	150 000	150 000	100 000	-
Taxeringsvärde	153 348 000	153 348 000	113 107 000	113 107 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	831	792	792	792
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,0	78,9	78,8	79,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 711	3 077	3 261	3 263
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 395	2 718	2 881	2 882
Sparande per kvm totalyta, kr	109	136	183	198
Elkostnad per kvm totalyta, kr	81	71	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	203	189	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	28	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	322	288	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,38	1,39	1,10	1,14
Räntekänslighet (%)	3,26	3,89	4,12	4,12

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Starkast bidragande orsak till negativt resultat år 2023 är kostnader av engångskaraktär; dels för juridiskt ombud i överklagandet om bygget i Malongen, dels trädgårdsmästare för att se över skicket på gårdarna. Årets resultat före avskrivningar var trots dessa kostnader positivt. Inga ytterligare juridiska kostnader är budgeterade 2024 och framgent tas trädgårdarna om hand av föreningens trädgårdsgrupp.

På längre sikt är föreningens avsikt att göra nollresultat men ser inga problem med att ha budgeterat ett svagt negativt resultat 2024 då kostnadsökningar för värme, el och annat kommit väldigt snabbt medan avgiftsökningar görs gradvis för att balansera dessa.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	37 557 667	-	-	37 557 667
Upplåtelseavgifter	13 039 775	-	-	13 039 775
Fond, yttre underhåll	150 000	-	-	150 000
Direkt kapitaltillskott	4 144 750	-	132 518	4 277 268
Balanserat resultat	-12 870 930	-77 050	-	-12 947 980
Årets resultat	-77 050	77 050	-448 591	-448 591
Eget kapital	41 944 212	0	-316 073	41 628 139

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 947 980
Årets resultat	-448 591
Totalt	-13 396 571

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-150 000
Balanseras i ny räkning	-13 246 571
	-13 396 571

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 964 876	2 831 675
Övriga rörelseintäkter	3	121 556	-6
Summa rörelseintäkter		3 086 432	2 831 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 533 402	-2 089 540
Övriga externa kostnader	9	-330 311	-116 614
Personalkostnader	10	42	-82 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-576 138	-512 635
Summa rörelsekostnader		-3 439 808	-2 801 713
RÖRELSERESULTAT		-353 377	29 956
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 498	17 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-112 712	-124 561
Summa finansiella poster		-95 214	-107 006
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-448 591	-77 050
ÅRETS RESULTAT		-448 591	-77 050

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	48 941 092	47 039 508
Maskiner och inventarier	13	31 903	43 387
Summa materiella anläggningstillgångar		48 972 994	47 082 894
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 972 994	47 082 894
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 732	84 048
Övriga fordringar	14	821 357	3 141 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	152 226	162 358
Summa kortfristiga fordringar		1 018 315	3 387 983
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	838 490
Summa kassa och bank		0	838 490
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 018 315	4 226 472
SUMMA TILLGÅNGAR		49 991 309	51 309 366

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 874 710	54 742 192
Fond för yttre underhåll		150 000	150 000
Summa bundet eget kapital		55 024 710	54 892 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 947 980	-12 870 930
Årets resultat		-448 591	-77 050
Summa fritt eget kapital		-13 396 571	-12 947 980
SUMMA EGET KAPITAL		41 628 139	41 944 212
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 965 000	7 668 244
Övriga långfristiga skulder		69 919	69 919
Summa långfristiga skulder		2 034 919	7 738 163
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 680 744	1 007 500
Leverantörsskulder		181 332	106 508
Skatteskulder		9 521	6 091
Övriga kortfristiga skulder		6 772	26 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	449 883	480 272
Summa kortfristiga skulder		6 328 251	1 626 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 991 309	51 309 366

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-353 377	29 956
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	576 138	512 635
	222 761	542 591
Erhållen ränta	17 498	17 555
Erlagd ränta	-115 359	-112 022
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124 900	448 124
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	49 295	-55 111
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	30 663	19 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204 858	412 699
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 466 238	-2 482 781
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 466 238	-2 482 781
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	132 518	4 144 750
Upptagna lån	6 095	505 000
Amortering av lån	-1 036 095	-1 025 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-897 482	3 624 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 158 862	1 554 668
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 970 470	2 415 802
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	811 608	3 970 470

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kritan i Stockholm 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 bredband, 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	0,83 %
Fastighetsförbättringar	1 - 10 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 344 596	2 232 960
Hysesintäkter, bostäder	459 660	452 496
Hysesintäkter, lokaler	160 620	146 219
Summa	2 964 876	2 831 675

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	6	-6
Elprisstöd	21 783	0
Försäkringsersättning	104 575	0
Övriga rörelseintäkter	-4 808	0
Summa	121 556	-6

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	65 065	76 349
Städning	119 895	102 377
Besiktning och service	41 108	33 179
Trädgårdsarbete	36 108	4 551
Övrigt	28 841	92 744
Snöskottning	12 792	22 902
Summa	303 809	332 102

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	32 789	102 961
Tvättstuga	8 021	4 334
Trapphus/port/entr	8 420	5 204
Soprum/miljöanläggning	5 000	0
Dörrar och lås/porttele	11 565	0
Övriga gemensamma utrymmen	6 244	0
VA	38 599	0
Ventilation	42 550	0
Hissar	26 053	6 673
Tak	18 546	0
Fönster	9 313	0
Försäkringsärende/vattenskada	104 575	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	809	0
Summa	312 484	119 172

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tak	9 577	0
Gård/markytor	209 258	0
Summa	218 835	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	259 727	227 612
Uppvärmning	648 567	602 797
Vatten	117 993	90 205
Sophämtning	76 225	75 988
Summa	1 102 512	996 602

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	63 728	80 813
Övrigt	0	33 870
Tomträttsavgälder	355 300	355 300
Kabel-TV	15 586	14 083
Bredband	69 807	69 688
Fastighetsskatt	91 341	87 911
Summa	595 762	641 665

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	16 624	676
Övriga förvaltningskostnader	45 387	35 196
Juridiska kostnader	184 220	4 495
Revisionsarvoden	16 806	16 184
Ekonomisk förvaltning	62 274	60 064
Konsultkostnader	5 000	0
Summa	330 311	116 614

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	-600	62 250
Sociala avgifter	-376	19 740
Övriga personalkostnader	934	934
Summa	-42	82 924

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	112 712	124 561
Summa	112 712	124 561

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 935 044	51 452 263
Årets inköp	2 466 238	2 482 781
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 401 282	53 935 044
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 895 536	-6 402 759
Årets avskrivning	-564 654	-492 777
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 460 190	-6 895 536
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 941 092	47 039 508
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 890 000	55 890 000
Taxeringsvärde mark	97 458 000	97 458 000
Summa	153 348 000	153 348 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 542	193 542
Utgående anskaffningsvärde	193 542	193 542
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-150 155	-130 297
Avskrivningar	-11 484	-19 858
Utgående avskrivning	-161 639	-150 155
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 903	43 387

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 367	7 214
Övriga fordringar	2 382	2 382
Nabo Klientmedelskonto	605 319	2 079 811
Nabo Räntekonto	206 289	1 052 169
Summa	821 357	3 141 576

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 680	10 351
Försäkringspremier	17 313	27 603
Kabel-TV	4 147	3 886
Tomträtt	88 825	88 825
Bredband	11 613	11 613
Förvaltning	20 647	20 079
Summa	152 226	162 358

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-01	1,04 %	2 400 744	2 400 744
Stadshypotek	2023-04-30	1,58 %		1 000 000
Stadshypotek	2025-04-30	2,50 %	1 970 000	1 990 000
Stadshypotek	2024-04-30	1,06 %	2 300 000	2 300 000
Stadshypotek	2024-04-30	0,88 %	975 000	985 000
Summa			7 645 744	8 675 744
Varav kortfristig del			5 680 744	1 007 500

Om amorteringen fortlöper enligt schema och inga ytterligare amorteringar eller nya lån tas beräknas skulden om fem år vara 7 608 244 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 384	38 516
Fastighetsskötsel	3	3
El	22 716	23 526
Uppvärmning	94 487	86 373
Utgiftsräntor	15 633	18 280
Vatten	18 823	16 720
Löner	0	45 950
Beräknade uppl. sociala avifter	0	4 428
Förutbetalda avgifter/hyror	258 837	246 476
Summa	449 883	480 272

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 675 000	12 675 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med anledning av höjda kostnader för fjärrvärme, el och framtida tomträttsavgäld har styrelsen beslutat höja bostadsrättsavgifterna med +5% per 2024-01-01.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Philip Boo Bengtsson
Styrelseledamot

Kristina Björkegren Linder
Styrelseledamot

Malin Osslind
Styrelseledamot

Per Mikael Nyström
Styrelseledamot

Sasa Antic
Styrelseledamot

William O A Carlheim-Gyllenskiöld
Ordförande

Isabella Pehrsson
Styrelseledamot

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

Eva Stein
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 10:31

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.04.2024 08:55

DOCUMENT ID:

BkGtASMRb0

ENVELOPE ID:

r1H0HfrBa-BkGtASMRb0

DOCUMENT NAME:

Brf Kritan i Stockholm, 769604-3905 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SASA ANTIC sasa@sasaantic.com	Signed Authenticated	30.04.2024 09:03 30.04.2024 09:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/05/16) IP: 31.211.218.109
2. William O A Carlheim-Gyllenskiöld william.gyllenskiold@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 09:23 30.04.2024 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/15) IP: 82.99.29.106
3. MIKAEL NYSTRÖM Mikael.nystrom@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 09:27 30.04.2024 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/06) IP: 62.63.218.220
4. Anders Philip Boo Bengtsson andersbe@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 09:34 30.04.2024 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/16) IP: 13.49.119.167
5. MALIN OSSLIND malin@osslind.se	Signed Authenticated	30.04.2024 09:48 30.04.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/08) IP: 31.211.218.106
6. KRISTINA BJÖRKEGREN LINDER kristinabjorkegren@yahoo.se	Signed Authenticated	30.04.2024 09:50 30.04.2024 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/28) IP: 94.191.152.86
7. ISABELLA PEHRSSON isabella.pehrsson@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 18:00 30.04.2024 12:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/22) IP: 81.170.170.42
8. EVA STEIN eva.stein@mooresweden.se	Signed Authenticated	02.05.2024 10:31 02.05.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29) IP: 213.80.18.201

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

Custom events

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

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 Brf Kritan i Stockholm

Org.nr 769604-3905

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Kritan i Stockholm** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023-12-31 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. Risker 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 Kritan i Stockholm** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm dag för digital signering

Eva Stein
Auktoriserad revisor





Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 10:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 30.04.2024 08:55

DOCUMENT ID:

r1eYASGAZO

ENVELOPE ID:

SJeBArFAWC-r1eYASGAZO

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse brf Kritan.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA STEIN	Signed	02.05.2024 10:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29)
eva.stein@mooresweden.se	Authenticated	02.05.2024 10:32	Low	IP: 213.80.18.201

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