



ÅRSREDOVISNING

Brf Krejaren nr 16

Org nr 716416-5339

2023-01-01 – 2023-12-31



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Krejaren nr 16 registrerades av Bolagsverket 1978-03-28.

Föreningen innehar sedan 1978 fastigheten Krejaren 16 i Stockholms kommun med äganderätt.

Reviderad ekonomisk plan upprättades 2006-04-25 och registrerades 2006-07-05.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-22. Nya stadgar kommer att presenteras på föreningsstämman i maj 2024 med anledning av de förändringar som skett i lagar och förordningar.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 23 maj 2023.

Medlemsavgiften höjdes med 15% per 2023-01-01. Med anledning av fortsatt hög inflation, väsentligt ökade räntekostnader och högre kostnader för el, fjärrvärme och sophämtning, höjdes medlemsavgiften med 15% även per 2024-01-01.

Under året har renoveringen av entré och trapphus slutförts av Sandå Sverige AB. All el har dragits om, helt nya ljusslingor samt nytt system för trapphusbelysningen har installerats.

Vad gäller fastighetens underhåll i övrigt har ny dörrstängare installerats, fönstren i trapphuset har tätats samt ny steg till taket monterats. I källaren har ett antal rör bytts ut. Stora elcentralen i elrummet har bytts ut till en mordernare. Cirkulationspumpen för värme till element i huset har bytts ut. Ytterligare en kamera från Securitas har installerats för bättre överblick av entrén.

Vi har installerat ny porttelefon och passersystem vid huvudingången samt vid utgången mot gården. Porttelefonen är ansluten till Internet så att medlemmar kan kontaktas via porten.

Budgeten för underhåll 2023 var 1 800 tkr och utfallet blev 1 519 tkr.

Underhållsplanen för 2024 och framåt har justerats. Kostnaderna för 2024 beräknas till 452 tkr. Det största projektet för 2024 är ommålning av fönster.

Vid vår årliga genomgång tillsammans med Habitek, har underhåll som inte är nödvändigt de närmaste åren flyttats fram till kommande år. Detta görs för att föreningen ska kunna stärka kassan efter årets stora renoveringskostnader utan att behöva ta ytterligare lån.

Från och med räkenskapsåret 2023 gäller flera krav på information i årsredovisningen. Fler nyckeltal skall redovisas samt kassaflödesanalys. Syftet är att ge medlemmar och potentiella köpare en bättre och mer jämförbar information om föreningens ekonomi. Se nyckeltal på sidan 5 och kassaflödesanalys på sidan 10.

Årets resultat

Styrelsen bedömer att årets förlustresultat om 1 180 tkr inte medför några problem för föreningen att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Rensat för underhållskostnader om 1 519 tkr samt avskrivningar 197 tkr fås ett plusresultat på ca 536 tkr vilket motsvarar ca 202 kr per kvadratmeter totalyta. I relation till detta visar aktuell underhållsplan på ett sparandebehov på ca 151 kr per kvadratmeter per år.

Möjligheter till ytterligare finansiering genom nya fastighetslån bedöms vara goda, då belåningsgraden endast uppgår till 8%.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen utsågs vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-23. Barbro Fornstedt avgick och Marie Klingspor valdes till ny ordinarie ledamot.

Barbro Fornstedt	avgick vid föreningsstämman
Aref Darvish Kojouri	kassör
Victoria Harold	ny ordförande
Carl-Henrik Borg	fastighetsansvarig
Marie Klingspor	nyval

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda möten.

Styrelsearvoden om 52 500 kr (föregående år 48 300 kr) exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

För att öka de boendes delaktighet i fastighetsskötseln fortsattes ordningen med s.k. funktionsansvar. Vid årets slut fanns följande:

Ordning i soprummet: Carl-Henrik Borg

Blommor i trapphuset: Ann von Warnstedt samt Marianne Klynne

Blommor gården: Barbro Fornstedt, Laila Olofsson och Carl-Henrik Borg

Revisorer

Mikael Jennel	auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Fredrik From	revisorssuppleant, Baker Tilly Stockholm KB
Bo Linander	ordinarie internrevisor
Wilhelm Klingspor	suppleant internrevisor

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Kim Li Palmgren (sammankallande) samt Bo Linander

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Krejaren 16 med adress Linnégatan 28, Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1888-1889, innehåller 13 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om ca 2 035 m² och med följande fördelning:

- 1 st 1 R o k
- 2 st 3 R o k
- 3 st 4 R o k
- 1 st 5 R o k
- 4 st 6 R o k

1 st 7 R o k

1 st 8 R o k

Dessutom finns i fastigheten 5 st lokaler om totalt ca 613 m², varav 1 st lokal om 149 m² är upplåten med bostadsrätt respektive 4 st om 464 m² med hyresrätt.

(kvm/upplåtelseform)	Bostadsrätt	Hyresrätt	Summor
Bostäder	2 035	0	2 035
Lokaler	149	464	613
Summor	2 184	464	2 648

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB (publ) via Proinova Agency AB.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 131 000 000 kr (föregående år 131 000 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	29 000	8 800	37 800
Mark	84 000	9 200	93 200
Summor	113 000	18 000	131 000

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till totalt ca 155 tkr (föreg. år ca 80 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till ca 1 519 tkr (föreg. år ca 847 tkr), se vidare Not 2.

Årets investeringar uppgår till ca 104 tkr avseende nytt passersystem.

Framtida planerat underhåll

Målning av fasadbleck mot gatan och utvändigt målning av lägenhetsfönster mot gatan och gård ska göras där det finns behov under 2024. Offerter från 4 måleriföretag har tagits in.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB. Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av Habitek Förvaltning AB.

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 125 477 kr (föreg år 9 641 677 kr). Uttagna och ställda panter 10 913 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Föreningens e-postadress är styrelsen@krejaren.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 13 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt. Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Vid andrahandsupplåtelse debiteras en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsupplåtelsen omfattar. Bostadsrättsföreningens riktlinjer avseende upplåtelse i andrahand gäller även vid uthyrning/upplåtelse till släktingar.

Förändringar i medlemsantalet	2023	2022
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	24	24
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	23	24

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 044 034	1 813 840	1 640 836	1 380 860
Resultat efter finansiella poster	- 1 180 205	- 549 836	- 208 718	- 585 828
Balansomslutning	16 325 576	17 481 609	17 532 168	17 758 181
Kassa och bank	756 972	1 818 224	1 683 076	1 743 726
Soliditet	34%	38%	41%	42%
Skuldkvot	4,9	5,3	5,9	6,6
Skuldsättning kr/m ² (BR)	4 636	4 415	4 444	4 448
Skuldsättning kr/m ² (tot)	3 824	3 641	3 666	3 669
Belåningsgrad	8%	7%	11%	11%
Räntekänslighet	21%	24%	33%	35%
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt *	216	188	163	126
Årsavgifternas andel av tot. intäkter	23%	23%	18%	19%
Energikostnad kr/m ² (tot)	172	160	153	134
Sparande kr/m ² (tot)	202	183	159	- 54

* Årsavgift per kvm redovisas fr o m år 2021 exklusive tillägg för fastighetsskatt lokal 1103.

Årsavgiften har höjts med 50% fr o m 2021-07-01

Årsavgiften har höjts med 15% fr o m 2022-01-01

Årsavgiften har höjts med 15% fr o m 2023-01-01

Årsavgiften har höjts med 15% fr o m 2024-01-01

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser/uppl	Uppskrivn fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 539 609	10 000 000	602 302	-12 918 617	-549 836	6 673 458
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			450 000	-450 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-602 302	602 302		
Balanseras i ny räkning				-549 836	549 836	
Årets resultat					-1 180 205	-1 180 205
Belopp vid årets utgång	9 539 609	10 000 000	450 000	-13 316 151	-1 180 205	5 493 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 13 316 151
Årets resultat	- 1 180 205
Summa	- 14 496 356

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan)	450 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 450 000
Balanseras i ny räkning	- 14 496 356
Summa	- 14 496 356

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 044 034	1 813 840
Övriga rörelseintäkter		<u>21 447</u>	<u>0</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 065 481	1 813 840
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 2 873 375	- 2 049 044
Personalkostnader	3	- 53 355	- 55 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 197 206</u>	<u>- 186 718</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 3 123 936	- 2 291 224
<i>Rörelseresultat</i>		- 1 058 455	- 477 384
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 341	2 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 127 091</u>	<u>- 74 589</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 121 750	- 72 452
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 1 180 205	- 549 836
<i>Årets resultat</i>		- 1 180 205	- 549 836

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 11	15 234 219	15 311 520
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>90 175</u>	<u>105 205</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		15 324 394	15 416 725
Summa anläggningstillgångar		15 324 394	15 416 725
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		35 088	42 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>209 122</u>	<u>204 144</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		244 210	246 660
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>756 972</u>	<u>1 818 224</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		756 972	1 818 224
Summa omsättningstillgångar		1 001 182	2 064 884
SUMMA TILLGÅNGAR		16 325 576	17 481 609

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 539 609	9 539 609
Fond för yttre underhåll		450 000	602 302
Uppskrivningsfond		<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		19 989 609	20 141 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		- 13 316 151	- 12 918 617
Årets resultat		<u>- 1 180 205</u>	<u>- 549 836</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 14 496 356	- 13 468 453
SUMMA EGET KAPITAL		5 493 253	6 673 458
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	1 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	10 125 477	8 641 677
Leverantörsskulder		151 627	68 421
Skatteskulder	9	32 358	23 732
Övriga skulder		91 343	84 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>431 518</u>	<u>989 917</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 832 323	9 808 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 325 576	17 481 609

Kassaflödesanalys

2023

2022

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	- 1 058 455	- 477 384
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>197 206</u>	<u>186 718</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	- 861 249	- 290 666

Erhållen ränta och utdelning	5 341	2 137
Erlagd ränta	- 127 091	- 74 589
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	- 982 999	- 363 118

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	2 450	- 1 011
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>1 024 172</u>	<u>9 140 954</u>
Förändring av rörelsekapitalet	1 026 622	9 139 943

Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 623	8 776 825
--	--------	-----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- <u>104 875</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 104 875	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 61 252	8 776 825
---	----------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	- <u>1 000 000</u>	- <u>8 641 677</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 1 000 000	- 8 641 677

Årets kassaflöde	- 1 061 252	135 148
-------------------------	--------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	<u>1 818 224</u>	<u>1 683 076</u>
Likvida medel vid årets slut	756 972	1 818 224

Varav kassa och bank	756 972	1 818 224
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, eller om underhållsplan har upprättats skall reservering göras i enlighet med denna. I resultatdispositionen föreslås en reservering med 450 000 kr som motsvarar ett årligt genomsnitt av kostnader upptagna i underhållsplanen. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad		200 år
Fastighetsförbättringar 1996	Underhållspost, ca 311 tkr.	50 år
Fastighetsförbättringar 1997	Underhållspost, ca 48 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 1998	Balkonger, ca 376 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2002	Vindsombyggnad mm, ca 6 496 tkr	50 år
Fastighetsförbättringar 2017	Fibernätverk, ca 52 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2023	Passersystem, ca 105 tkr	10 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	471 148	409 696
Hysesintäkter lokaler och förråd	1 572 886	1 404 144
Summa	2 044 034	1 813 840

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt Tele2 Play och Tele2 Bredband 500. Fiber finns även installerat i fastigheten för de medlemmar som själva vill betala och ansluta sig.

Not 2 Övriga externa kostnader	2023	2022
<i>Driftskostnader</i>		
<u>Fastighetskostnader</u>		
Fastighetsskötsel och städning, gård, snöröjning	222 299	180 128
Hisstillsyn	6 396	6 232
Elavgifter	79 239	81 914
Fjärrvärme	341 200	315 331
Vatten	33 783	27 441
Renhållning hushållssopor	34 544	26 328
Renhållning grovsopor	10 097	21 595
Reparationer fastigheten	142 207	78 394
Reparationer hiss	13 516	1 883
Övriga fastighetskostnader	55 688	39 901
Fastighetsavgift/-skatt	200 657	199 747
Fastighetsförsäkring	75 490	70 929
Kabel-TV och bredband	<u>69 880</u>	<u>75 443</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 284 996	1 125 266
<u>Förvaltningskostnader</u>		
Förvaltningskostnader	37 955	33 551
Revision	16 498	15 306
Övriga förvaltningskostnader	15 345	25 772
Bankavgifter	<u>2 477</u>	<u>1 882</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	72 275	76 511
<i>Summa driftskostnader</i>	1 357 271	1 201 777
<u>Underhållskostnader</u>		
Mötesrum källare	0	253 000
Förråd	0	64 419
Energideklaration	0	3 576
Reparation rör, radiatorer, volymtank	48 281	193 908
Trapphusrenovering	1 378 395	332 364
Porttelefon	8 516	0
Elarbeten	<u>83 912</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	1 519 104	847 267
Summa	2 876 375	2 049 044

Not 3 Personalkostnader	2023	2022
Löner och andra ersättningar för styrelse	52 500	48 300
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	52 500	48 300
Sociala kostnader, efterjustering föreg år	- 9 645	- 8 013
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	10 500 (0)	15 175 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	53 355	55 462

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 000 986	9 000 986
Inköp	<u>104 875</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	9 105 861	9 000 986
Ingående avskrivningar	- 3 689 466	- 3 517 778
Årets avskrivningar	<u>- 182 176</u>	<u>- 171 688</u>
Utgående avskrivningar	<u>- 3 871 642</u>	<u>- 3 689 466</u>
Ingående uppskrivningar	10 000 000	10 000 000
Årets uppskrivningar	0	0
Utgående uppskrivningar	10 000 000	10 000 000
Redovisat värde	15 234 219	15 311 520

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	37 800 000	37 800 000
Mark	<u>93 200 000</u>	<u>93 200 000</u>
Summa	131 000 000	131 000 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 495	162 495
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärden	162 495	162 495
Ingående avskrivningar	- 57 290	- 42 260
Årets avskrivningar	<u>- 15 030</u>	<u>- 15 030</u>
Utgående avskrivningar	<u>- 72 320</u>	<u>- 57 290</u>
Redovisat värde	90 175	105 205

Not 6 Förutbetalda kostnader och

upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Bredband per feb	0	5 750
Telia per mars	0	1 606
Hemsida per dec	0	2 837
Bevakningskostnad per feb	820	0
Kabel-TV, telefoni per mars	11 885	11 822
Router per jan	143	343
Fastighetsskötsel per jan	6 211	6 208
Ej fakturerad utgående moms	109 694	100 088
Fastighetsförsäkring per dec	80 369	75 490
Summa	209 122	204 144

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	739 947	1 818 224
Handelsbanken affärskonto (för kort)	17 025	0
Summa	756 972	1 818 224

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,85	2024-04-02 90 d	0	4 215 227	4 215 227
Stadshypotek	0,72	2024-01-30 3 år	0	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	4,85	2024-01-02 90 d	0	3 410 250	3 426 450
Stadshypotek	4,85	2024-04-02 90 d	0	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	4,85	2024-02-16 90 d	0	500 000	0
Summa			0	10 125 477	9 641 677

varav långfristig del 0 1 000 000

varav kortfristig del 10 125 477 8 641 677

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	8%	7%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 636	4 415

Not 9 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	174 967
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	199 747	199 747
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	200 657	0
Inbetald preliminärskatt	- 368 046	- 350 982
Summa	32 358	23 732

**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	52 314	47 958
Upplupen kostnad elavgifter	13 138	21 008
Upplupen bankavgift	145	102
Upplupen kostnad fastighetskötsel	5 264	4 626
Upplupen kostnad vatten och sophämtning	13 529	12 061
Upplupen kostnad grovsopor	2 526	0
Upplupna kostnader underhåll	0	551 030
Beräknat upplupet arvode inkl sociala	63 000	63 475
Upplupen ränta	45 673	2 540
Förutbetalda avgifter och hyror	218 929	271 117
Beräknad upplupen revisionskostnad	17 000	16 000
Summa	431 518	989 917

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 913 000	10 913 000
Summa ställda säkerheter	10 913 000	10 913 000

Stockholm den / 2024.

Victoria Harold
Ordförande

Aref Darvish Kojouri
Ledamot

Carl-Henrik Borg
Ledamot

Marie Klingspor
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024.

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Bo Linander
Förtroendevald revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter							
Årsavgifter	541,8	471,1	471,1	409,7	296,9	275,4	275,4
Hysesintäkter lokaler	1718,6	1572,9	1547,9	1404,1	1343,9	1105,4	1292,8
Övriga intäkter	0	21,4	0	0	0	81,4	4,7
S:a intäkter	2260,4	2065,4	2019,0	1813,8	1640,8	1462,2	1572,9
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, städning, gård	-227,0	-222,3	-185,0	-180,2	-174,8	-319,7	-128,8
Hisstillsyn	-8,0	-6,4	-9,0	-6,2	-6,2	-6,1	-6,2
Elavgifter	-81,0	-79,2	-103,0	-81,9	-65,3	-61,6	-24,2
Fjärrvärme	-361,0	-341,2	-334,0	-315,3	-314,2	-270,1	-284,4
Sotning	0	0	-5,0	0	-4,7	-10,9	0
Vatten	-42,0	-33,8	-34,0	-27,4	-25,3	-23,6	-22,5
Renhållning hushållssopor	-39,0	-31,5	-30,0	-26,3	-23,5	-32,7	-37,7
Renhållning grovsopor	-11,0	-10,1	-28,0	-21,6	-9,0	-8,9	-7,7
Löpande reparationer	-100,0	-155,7	-90,0	-80,3	-49,6	-319,2	-86,5
Övr fastighetskostnader	-40,0	-55,7	-25,0	-39,9	-23,7	-21,2	-21,0
Fastighetsskatt	-201,2	-200,7	-200,7	-199,7	-175,0	-174,6	-173,9
Fastighetsförsäkring	-80,4	-75,5	-75,5	-70,9	-68,6	-46,2	-36,5
Kabel-TV o. bredband	-52,0	-69,9	-83,0	-75,4	-78,2	-87,0	-82,1
Förvaltning	-40,0	-37,9	-37,0	-33,6	-33,9	-32,9	-30,9
Styrelsearvoden inkl soc avg	-64,2	-53,4	-69,0	-55,5	-62,5	0	0
Revisionsarvode	-18,0	-16,5	-16,0	-15,3	-14,6	-14,3	-14,3
Övriga förvaltningskostnader	-20,0	-15,3	-20,0	-25,8	-7,9	-21,9	-25,9
Bankavgifter	-2,5	-2,5	-2,1	-1,9	-2,0	-4,3	-3,5
Advokatkostnader	-25,0	0	-25,0	0	0	-34,9	0
S:a driftskostnader	-1412,3	-1407,6	-1371,3	-1257,2	-1139,0	-1490,1	-986,1
Driftsresultat	848,1	657,8	647,7	556,6	501,8	-27,9	586,8
Ränteintäkter	0	5,3	0	2,1	0	0	0
Räntekostnader	-487,0	-127,0	-88,9	-74,5	-81,0	-113,9	-72,2
S:a finansiella intäkter & kostnader	-487,0	-121,7	-88,9	-72,4	-81,0	-113,9	-72,2
Kassaflöde från driftsverksamhet	361,1	536,1	558,8	484,2	420,8	-141,8	514,6
Underhållskostnader	-659,0	-1519,1	-1800,0	-847,3	-441,6	-256,1	-3899,1
Resultat före avskrivningar	-297,9	-983,0	-1241,2	-363,1	-20,8	-397,9	-3384,5
Avskrivningar	-197,2	-197,2	-186,7	-186,7	-187,9	-187,9	-172,9
Redovisat resultat	-495,1	-1180,2	-1427,9	-549,8	-208,7	-585,8	-3557,4

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krejaren 16

Org.nr 716416-5339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krejaren 16 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Krejaren 16 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor 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 våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, enligt min elektroniska underskrift

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Bo Linander
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.03.2024 11:19

SENT BY OWNER:
Carl Lindberg · 19.03.2024 12:38

DOCUMENT ID:
BkINiFvxCa

ENVELOPE ID:
HygNFEP06-BkINiFvxCa

DOCUMENT NAME:
ÅR+RB 2023 BRF Krejaren 16.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Victoria Pontelina Harold victoria.harold@se.dlapiper.com	Signed Authenticated	21.03.2024 08:25 21.03.2024 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/18) IP: 83.191.120.95
2. AREF DARVISH KOJOURI aref_darvish@yahoo.com	Signed Authenticated	21.03.2024 08:27 21.03.2024 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/22) IP: 78.82.103.100
3. Carl- Henrik Borg cabo5931@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 08:46 21.03.2024 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/23) IP: 90.143.156.234
4. Marie V Runesdotter Klingspor marie@hellekis.com	Signed Authenticated	26.03.2024 14:59 26.03.2024 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/03) IP: 83.187.179.175
5. Bo Christer Linander bo.linander1@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 23:08 26.03.2024 23:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/24) IP: 114.174.58.187
6. Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	27.03.2024 11:19 27.03.2024 11:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 4.223.96.97

* 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