



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769605-6477 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kräftan 9	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2026-10-01	1997

**Totalt 1
objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 260
8	lägenheter (hyresrätt)	386
23	garageplatser	1 873
3	p-platser	0
Totalt 102 objekt		7 519

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 15 st 3 rok, 17 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Kräftan GA:1	G:A	717906-3313	29 / 100	Mark och markanläggningar, Spill och dagvattenledningar med tillhörande anordningar, Grovsoprum

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torvald Thedéen	Ordförande	2018-06-24	
Marianne Knaust	Ledamot	2018-06-24	
Titus Kyrklund	Ledamot	2023-06-05	
Karin Maria Nyberg	Ledamot	2021-06-09	2023-06-04
Tomas Sjöstedt	Ledamot	2023-06-05	
Annika Forsberg	Ledamot	2021-06-09	
Malin Bergöö	Ledamot	2023-06-05	
Magnus Karlsmyr	Ledamot	2022-08-16	
Carl Lundberg	Ledamot	2021-06-09	2023-06-04
Max Lidgard	Ledamot	2020-06-10	2023-06-04
Mikaela Wegler	Suppleant	2018-06-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torvald Thedéen, Marianne Knaust, Magnus Karlsmyr, Annika Forsberg och Mikaela Wegler.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lars-Åke Bergström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Joacim Karlsson, Ann Thörn och Monica Edenfeldt, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 35 medlemmar varav 31 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-08.

Ekonomi

Avgifterna har hållits oförändrade och ingen förändring är planerad

Både årets resultat och kassaflödet är positivt för året, trots en del kostnadsökningar till följd av den kraftigt stigande inflationen under 2023.

Ett av våra lån, ca 18mkr, har omsattes från bundet lån med 1.28% bunden ränta till lån med tremånaders räntejustering (fn 4,84%). Lånet omsattes den sista december så den ökade räntekostnaden hann inte påverka 2023 års resultat.

Genomförda planerade underhållsåtgärder

Under det senaste räkenskapsåret har inga stora underhållsinsatser gjorts.

Framtida väsentliga händelser

Föreningens avtal med Stockholms Stad avseende tomträttsavgäld löper till 2026-09-30.

Efter det datumet kommer avgälden succesivt att öka från dagens 700tkr till knappt 1,9mkr (år 2031), dvs en ökning med 1,2mkr eller ca 170%.

Föreningens skuldsättning på 7 196 kr/kvm är relativt sett låg. Föreningens totala skuldsättning uppgår till totalt ca 40,6mkr. 3 av lånen löper med bunden ränta. Ett av lånen, 18,6mkr, omsattes 2023-12-30 till lån med tremånaders räntejustering (fn 4.84%), resterande lån räntejusteras löpande under 2024 och kommer således omsättas till det fortsatt förväntat högre ränteläget som just nu råder.

Ökning i räntor och tomträttsavgäld kommer naturligtvis påverka föreningens ekonomi och löpande utgifter. Styrelsen kommer ta det i beaktande vid framtida beslut avseende föreningens medlemsavgifter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Bättringsmålning sop-/cykelrum, tvättstugeutrustning, påbörjad översyn av undercentral, stamspolning
2025	Fortsatt översyn av undercentral
2026	Mindre löpande underhåll tak
2027	Löpande underhåll ventilation, se över dränering
2028	Mindre löpande underhåll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	478	490	433	492	373
Skuldsättning, kr/kvm	7 196	7 337	7 539	7 726	7 928
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 724	7 942	8 161	8 363	8 582
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	242	215	222	170	187
Årsavgifter, kr/kvm	842	826	826	826	796
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	63	66	65	66
Totala intäkter, kr/kvm	1 240	1 216	1 163	1 167	1 104
Nettoomsättning, tkr	6 904	6 874	6 616	6 650	6 296
Resultat efter finansiella poster, tkr	526	-1 383	660	-118	-2 895
Soliditet, %	69	69	69	68	67

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten, bredband och kabel-tv ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 374 761	0	0	86 374 761
Upplåtelseavgifter, kr	9 833 680	0	0	9 833 680
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	96 208 441	0	0	96 208 441
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	187 942	-1 382 917	0	-1 194 975
Årets resultat, kr	-1 382 917	1 382 917	526 392	526 392
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 194 975	0	526 392	-668 583
S:a eget kapital, kr	95 013 466	0	526 392	95 539 858

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 680 221 kr samt ianspråktagande skett med 680 221 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 194 975
Årets resultat, kr	526 392
Reservation till underhållsfond, kr	-680 221
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	680 221
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-668 583

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-668 583

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 904 123	6 874 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 167	45 438
Summa Rörelseintäkter		6 998 290	6 919 834
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 357 023	-6 129 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 746	-160 490
Personalkostnader	Not 6	-151 341	-144 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 491 641	-1 491 641
Summa Rörelsekostnader		-6 117 751	-7 925 991
Rörelseresultat		880 539	-1 006 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 200	5 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-374 347	-382 346
Summa Finansiella poster		-354 147	-376 761
Resultat efter finansiella poster		526 392	-1 382 917
Resultat före skatt		526 392	-1 382 917
Årets resultat		526 392	-1 382 917

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 133 377 290 134 868 931

Summa Materiella anläggningstillgångar

133 377 290 134 868 931

Summa Anläggningstillgångar

133 377 290 134 868 931

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 2

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 4 390 410 3 135 280

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 346 357 347 067

Summa Kortfristiga fordringar

4 736 770 3 482 349

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 0 50 000

Summa Kortfristiga placeringar

0 50 000

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 3 918 2 191

Summa Kassa och bank

3 918 2 191

Summa Omsättningstillgångar

4 740 688 3 534 540

Summa Tillgångar

138 117 977 138 403 471

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

96 208 441

96 208 441

Summa Bundet eget kapital

96 208 441

96 208 441

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 194 975

187 942

Årets resultat

526 392

-1 382 918

Summa Ansamlad förlust

-668 584

-1 194 976

Summa Eget kapital

95 539 857

95 013 465

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

0

22 007 500

Summa Långfristiga skulder

0

22 007 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

40 627 500

19 770 000

Leverantörsskulder

282 381

183 092

Skatteskulder

316 260

348 618

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

14 020

68 509

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 337 959

1 012 286

Summa Kortfristiga skulder

42 578 120

21 382 506

Summa Skulder

42 578 120

43 390 006

Summa Eget kapital och skulder

138 117 977

138 403 471

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	880 539	-1 006 156
-----------------	---------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 491 641	1 491 641
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 491 641	1 491 641
-----------	-----------

Erhållen ränta

20 200	5 585
--------	-------

Erlagd ränta

-375 701	-382 346
----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 016 679	108 724
-----------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 447	-1 186
--	-------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	339 468	277 493
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

340 916	276 307
---------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 357 595	385 031
-----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 150 000	-1 150 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 150 000	-1 150 000
---	------------	------------

Årets kassaflöde

1 207 595	-764 969
-----------	----------

Likvida medel vid årets början

3 186 716	3 951 686
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

4 394 311	3 186 716
-----------	-----------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 345 632	4 345 632
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	82 080	82 080
	Samfällighetsintäkter	285 039	348 977
	Hyror bostäder	802 811	768 181
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 348 152	1 277 568
	Hyror förråd	56 544	56 544
	Övriga primära intäkter	9 891	10 102
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 930 149	6 889 084
	Avgiftsbortfall	-13 824	-14 688
	Hyresbortfall	-12 202	0
	<i>Summa</i>	-26 026	-14 688
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 904 123	6 874 396
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	11 094
	Erhållna bidrag samt övriga intäkter	94 167	34 344
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	94 167	45 438
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-728 167	-572 486
	Snö och halk-bekämpning	0	-31 938
	Reparationer	-224 764	-274 766
	Planerat underhåll	-680 221	-2 678 505
	Försäkringsskador	0	-4 319
	EI	-351 098	-299 881
	Uppvärmning	-822 698	-781 726
	Vatten	-192 656	-144 353
	Sophämtning	-115 116	-102 455
	Fastighetsförsäkring	-77 845	-73 218
	Kabel-TV och bredband	-176 072	-161 538
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-160 486	-155 774
	Förvaltningsavtalskostnader	-127 800	-148 238
	Tomträttsavgäld	-700 100	-700 100
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 357 023	-6 129 297

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-37 558	-45 017
	Administrationskostnader	-42 346	-39 839
	Extern revision	-13 750	-11 750
	Konsultkostnader	0	-25 606
	Medlemsavgifter	0	-13 900
	Föreningsverksamhet	-7 455	-14 139
	Övriga förvaltningskostnader	-16 637	-10 240
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-117 746	-160 490
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-118 000	-108 000
	Sociala avgifter	-31 341	-34 562
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-151 341	-144 562
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	20 093	1 222
	Ränteintäkter HSB bunden placering	56	3 840
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	51	524
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	20 200	5 585
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-372 046	-375 084
	Övriga räntekostnader	-2 301	-7 262
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-374 347	-382 346

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 126 486	149 126 486
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	149 126 486	149 126 486
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 257 555	-12 765 914
	Årets avskrivningar	-1 491 641	-1 491 641
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 749 196	-14 257 555
	<i>Utgående redovisat värde</i>	133 377 290	134 868 931
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 384 000	3 384 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	169 000 000	169 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	649 000	649 000
	<i>Summa</i>	284 033 000	284 033 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 066 000	68 066 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	68 066 000	68 066 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 390 393	3 134 525
	Övriga fordringar	17	755
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 390 410	3 135 280
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	346 357	347 067
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	346 357	347 067
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	50 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	50 000

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

3 918

2 191

*Summa Kassa och bank***3 918****2 191**

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,55%	2024-12-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	0,81%	2024-12-30	1 007 500	350 000
Stadshypotek AB	0,56%	2024-09-30	12 000 000	800 000
Stadshypotek AB	4,84%	2024-04-02	18 620 000	0
			40 627 500	1 150 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

40 627 500

Kortfristig del

40 627 500

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 150 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 600 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,53%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,55%	2024-12-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	0,81%	2024-12-30	1 007 500	350 000
Stadshypotek AB	0,56%	2024-09-30	12 000 000	800 000
Stadshypotek AB	4,84%	2024-04-02	18 620 000	0
			40 627 500	1 150 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

40 627 500

Kortfristig del

40 627 500

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

5 040

5 040

Övriga kortfristiga skulder

8 980

63 469

*Summa Övriga skulder***14 020****68 509**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	722 183	567 916
	Upplupna räntekostnader	3 600	4 954
	Övriga upplupna kostnader	612 176	439 416
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 337 959	1 012 286

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620, org.nr. 769605-6477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 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 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 uppger, 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars-Åke Bergström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORVALD THEDÉEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 22:59:46



TOMAS SJÖSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 21:10:36



ANNIKA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 22:06:41



TITUS KYRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:04:16



MARIANNE KNAUST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:56:10



MAGNUS KARLSMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:18:56



MALIN BERGÖÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:10:11



LARS-ÅKE BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:45:22



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 07:33:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-ÅKE BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 18:51:13



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 07:34:34



HSB – där möjligheterna bor