



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769605-6477 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2024-07-31.

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. 2025-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
13	förråd	48
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 260
8	lägenheter (hyresrätt)	386
26	garageplatser	0
1	p-platser	0

Totalt 116 objekt5 694

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	2024-10-25
Tomas Sjöstedt	Ledamot	2023-06-05	
Ann Thörn	Ledamot	2024-06-12	
Annika Forsberg	Ledamot	2021-06-09	2024-06-12
Malin Bergöö	Ledamot	2023-06-05	
Magnus Karlsmyr	Ledamot	2022-08-16	
Mikaela Wegler	Suppleant	2018-06-24	
Johanna Gustafsson	Suppleant	2024-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torvald Thedéen, Marianne Knaust, Magnus Karlsmyr, Malin Bergöö och Tomas Sjöstedt som ledamöter och Mikaela Wegler som suppleant.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lars-Åke Bergström vald av föreningen, samt Ola Trané hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Joakim Karlsson och Monica Edenfelt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 38 medlemmar varav 35 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2024-09-12.

Ekonomi

Avgifterna har hållits oförändrade och ingen förändring är planerad

Samtliga föreningens lån om ca 39,4 mkr är nu omsatta till lån med 3 månaders räntejustering. De högre marknadsräntorna som gäller nu påverkar föreningens ekonomi negativt med ca 700tkr 2024 jämfört med 2023.

Föreningen gör ett negativt resultat, efter avskrivningar och finansiella poster, och har även negativt kassflöde under året. Det negativa kassaflödet är till stor del pga ökade ränteutgifter, men även till följd av utgifter för både planerade och oförutsedda underhållsåtgärder. Resultatet i sig anser vi inte föranleder några avgiftsförändringar. Däremot skulle ett varaktigt negativt kassaflöde kunna göra det, men eftersom styrelsen ser framför sig att 2025 års kassaflöde kommer vara stabilare än 2024 så hålls avgifterna oförändrade även 2025.

Genomförda planerade underhållsåtgärder

Under det senaste räkenskapsåret har vi bla genomfört följande underhållsåtgärder

- Stampsplining i alla tre fastigheter
- Radiatorfilterbyte i samtliga lägenheter
- Radiatortermostatbyte i samtliga lägenheter och övriga utrymmen
- Byte av frånluftsfläktar i två av tre hus
- Utbyte av torkskåp

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 ca 1,9mkr (år 2031), dvs en ökning med 1,2mkr eller ca 170%.

Föreningens skuldsättning på strax under 7000 kr/kvm är relativt sett låg. Föreningens totala skuldsättning uppgår till totalt ca 39,4 mkr. Samtliga lån löper nu med tremånaders räntejustering (fn ca 3,5% i ränta). Styrelsen har för avsikt att omförhandla lånen under 2025.

Ökningen i räntekostnader och tomträttsavgäld kommer naturligtvis fortsatt påverka föreningens ekonomi och löpande utgifter. Styrelsen tar det i beaktande vid framtida beslut avseende föreningens medlemsavgifter, men ser i dagsläget inget behov av förändringar.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn/utbyte av undercentral
2026	Mindre löpande underhåll tak
2027	Löpande underhåll ventilation, se över dränering
2028	Mindre löpande underhåll
2029	Fasadunderhåll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	143	478	490	433	492
Skuldsättning, kr/kvm	6 977	7 196	7 337	7 539	7 726
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 489	7 724	7 942	8 161	8 363
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	243	242	215	222	170
Årsavgifter, kr/kvm	911	842	826	826	826
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	66	63	66	65
Totala intäkter, kr/kvm	1 281	1 240	1 216	1 163	1 167
Nettoomsättning, tkr	7 138	6 904	6 874	6 616	6 650
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 054	526	-1 383	660	-118
Soliditet, %	70	69	69	69	68

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m**

2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 199 552 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 143 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om oförändrad nivå på årsavgiften. Se ovan under Ekonomi.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	98 404	98 404
S:a bundet eget kapital, kr	96 208 441	0	98 404	96 306 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 194 975	526 392	-98 404	-766 988
Årets resultat, kr	526 392	-526 392	-1 054 396	-1 054 396
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-668 583	0	-1 152 800	-1 821 384
S:a eget kapital, kr	95 539 858	0	-1 054 396	94 485 461

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 539 000 kr samt ianspråktagande skett med 440 596 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	-668 584
Årets resultat, kr	-1 054 396
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 722 980

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-539 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	440 596
Balanseras i ny räkning, kr	-1 821 384

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 137 925	6 904 123
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 644	94 167
Summa Rörelseintäkter		7 230 569	6 998 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 510 944	-4 357 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 804	-117 746
Personalkostnader	Not 6	-161 430	-151 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 418 391	-1 491 641
Summa Rörelsekostnader		-7 234 570	-6 117 751
Rörelseresultat		-4 000	880 539
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	29 375	20 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 079 770	-374 347
Summa Finansiella poster		-1 050 395	-354 147
Resultat efter finansiella poster		-1 054 396	526 392
Resultat före skatt		-1 054 396	526 392
Årets resultat		-1 054 396	526 392

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	131 958 898	133 377 290
Summa Materiella anläggningstillgångar		131 958 898	133 377 290
Summa Anläggningstillgångar		131 958 898	133 377 290
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2	2
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 516 565	4 390 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	458 195	346 357
Summa Kortfristiga fordringar		3 974 762	4 736 770
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 368	3 918
Summa Kassa och bank		2 368	3 918
Summa Omsättningstillgångar		3 977 130	4 740 688
Summa Tillgångar		135 936 028	138 117 977

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	96 208 441	96 208 441
Fond för yttre underhåll	98 404	0
Summa Bundet eget kapital	96 306 845	96 208 441
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-766 988	-1 194 975
Årets resultat	-1 054 396	526 392
Summa Ansamlad förlust	-1 821 383	-668 584
Summa Eget kapital	94 485 462	95 539 857
Skulder		
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 39 390 000	40 627 500
Leverantörsskulder	482 479	282 381
Skatteskulder	324 696	316 260
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 14 020	14 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 1 239 372	1 337 959
Summa Kortfristiga skulder	41 450 567	42 578 120
Summa Skulder	41 450 567	42 578 120
Summa Eget kapital och skulder	135 936 028	138 117 977

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 000	880 539
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 418 391	1 491 641
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 418 391	1 491 641
Erhållen ränta	29 375	20 200
Erlagd ränta	-899 533	-375 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	544 233	2 016 679
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-274 391	1 447
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-70 290	339 468
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-344 681	340 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 552	2 357 595
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 237 500	-1 150 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 237 500	-1 150 000
Årets kassaflöde	-1 037 948	1 207 595
Likvida medel vid årets början	4 394 311	3 186 716
Likvida medel vid årets slut	3 356 363	4 394 311

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 345 632	4 345 632
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	58 140	0
	Årsavgifter övrigt	387 993	285 039
	Hyror bostäder	839 396	802 811
	Hyror lokaler	51 840	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 402 865	1 348 152
	Hyror informationsöverföring	23 940	82 080
	Hyror övrigt	27 988	56 544
	Övriga primära intäkter	15 635	9 891
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 153 429	6 930 149
	Avgiftsbortfall	0	-13 824
	Hysesbortfall	-15 504	-12 202
	<i>Summa</i>	-15 504	-26 026
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 137 925	6 904 123

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	92 644	94 167
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	92 644	94 167

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-913 430	-728 167
	Reparationer	-907 833	-224 764
	Planerat underhåll	-440 596	-680 221
	Försäkringsskador	-485 883	0
	El	-240 249	-351 098
	Uppvärmning	-914 277	-822 698
	Vatten	-219 780	-192 656
	Sophämtning	-103 756	-115 116
	Fastighetsförsäkring	-86 112	-77 845
	Kabel-TV och bredband	-188 024	-176 072
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-164 210	-160 486
	Förvaltningsavtalskostnader	-131 111	-127 800
	Tomträttsavgäld	-700 100	-700 100
	Övriga driftkostnader	-15 582	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 510 944	-4 357 023

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-17 238	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 785	-37 558
	Administrationskostnader	-55 165	-42 346
	Extern revision	-16 875	-13 750
	Föreningsverksamhet	-18 763	-7 455
	Övriga förvaltningskostnader	-12 978	-16 637
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-143 804	-117 746
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-128 000	-120 000
	Sociala avgifter	-33 430	-31 341
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-161 430	-151 341
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	27 995	20 093
	Ränteintäkter placeringar	0	56
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 380	51
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	29 375	20 200
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 070 342	-372 046
	Övriga räntekostnader	-9 428	-2 301
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 079 770	-374 347

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<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	-15 749 196	-14 257 555
	Årets avskrivningar	-1 418 391	-1 491 641
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 167 588	-15 749 196
	<i>Utgående redovisat värde</i>	131 958 898	133 377 290
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 066 000	68 066 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	68 066 000	68 066 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 353 995	4 390 393
	Övriga fordringar	162 570	17
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 516 565	4 390 410
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	458 195	346 357
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	458 195	346 357
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	2 368	3 918
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 368	3 918

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,38%	2025-04-01	11 200 000	800 000
Stadshypotek AB	4,04%	2025-01-02	18 620 000	0
Stadshypotek AB	3,52%	2025-04-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	3,52%	2025-04-01	570 000	350 000
			39 390 000	1 150 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			39 390 000	
Kortfristig del			39 390 000	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>				
Momsskuld			5 040	5 040
Övriga kortfristiga skulder			8 980	8 980
<i>Summa Övriga skulder</i>			14 020	14 020

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			705 646	722 183
Upplupna räntekostnader			183 837	3 600
Övriga upplupna kostnader			349 889	612 176
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			1 239 372	1 337 959

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 2024.

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 2024 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB s 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 förtroendevalda 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 2024 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Lars-Åke Bergström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORVALD THEDÉEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:02:20



TOMAS SJÖSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 17:14:06



ANN THÖRN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 13:35:26



MARIANNE KNAUST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 17:30:01



MAGNUS KARLSMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:43:36



MALIN BERGÖÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 17:53:24



LARS-ÅKE BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:50:29



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:35:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS-ÅKE BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 15:52:50



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:38:13



HSB – där möjligheterna bor