

Årsredovisning 2023

Brf Krysshammaren

769609-1953



Välkommen till årsredovisningen för Brf Krysshammaren

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-01-10.

Säte

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Grönfinken 1. Föreningen har 12 hyreslägenheter, 844 kvm, och 204 bostadsrätter, 15 777 kvm, totalt 16 621 kvm och 14 lokaler om 4 815 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag..

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Mecki Irma Hannele Bresciani	Ordförande
Niclas Falkenbert	Styrelseledamot
Ali Hassan	Styrelseledamot
Tanis Bestland Malminen	Styrelseledamot
Josefine Lidenwall	Styrelseledamot
Joel Olsson	Styrelseledamot
Aleksandr Semenishchev	Styrelseledamot

Valberedning

Daniel Burstedt och Sarwar Laso

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Magnus Wennlöf	Auktoriserad revisor	Revisionsbyrån Fyrtornet AB, ordinarie
Patrik Zettergren	Auktoriserad revisor	Revisionsbyrån Fyrtornet AB, suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-08 med beslut angående stamreovering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel, lokalvård, teknisk förvaltning	Riksbyggen ekonomisk förening Stockholm
Teknisk förvaltning	HSB Stockholm

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i fastighetsägarföreningen.

För föreningen finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Löpande besiktning av fastigheten utförs av fastighetsskötare/förvaltare.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.

OVK besiktning har skett 2019 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% från 2023-07-01. Styrelsen har beslutat att årsavgifterna ska höjas med 15% från 2024-01-01.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 250 546 kronor och försäkringsskador har kostat 1 351 655 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 298 209 kronor, vilket har belastat resultatet.

Underhållsarbetet under 2023 har bland annat bestått av:

Hissreparationer

Brandskyddsåtgärder

Utredningar och förberedelser inför stambyte (inkl. låsutredning)

Riksbyggens hantering av vattenskador och problem med värmesystemet

Hyseslokaler

Föreningen har ett flertal hyreslokaler. Inga nya hyresgäster flyttade in under 2023.

I juni 2023 avhystes företaget som var verksam i lokalen längst till höger i mellanhuset (f.d. Mek & Däck i Huvudsta AB) med hjälp av Kronofogden, i enlighet med en dom i Solna tingsrätt. Sedan dess har styrelsen jobbat med Riksbyggen för att få ordning på lokalen och hitta en ny hyresgäst.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 279 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 283 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2024 uppgår till 5 730 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	15 526 116	14 187 593	13 644 673	12 978 000
Resultat efter fin. poster	-1 955 244	416 124	2 782 237	1 434 304
Soliditet (%)	56	56	56	56
Yttre fond	6 237 588	5 967 588	5 114 588	4 261 588
Taxeringsvärde	392 400 000	392 400 000	390 600 000	390 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	704	648	619	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,7	67,6	68,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 197	8 244	8 308	8 372
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 033	6 068	6 114	6 161
Sparande per kvm totalyta, kr	95	246	211	196
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	43	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	110	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	14	14	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	154	167	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	0,82	0,74	1,07
Räntekänslighet (%)	11,64	12,72	13,43	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det har inträffat flera vattenskadorna som belastat resultatet. Höjda räntor har även påverkat resultatet negativt. Vattenskadorna kommer att markant minska efter att stambytet genomfört.

HSB hjälper föreningen att förhandla de lån som ska omsättas.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	157 003 883	-	-	157 003 883
Upplåtelseavgifter	22 966 976	-	-	22 966 976
Fond, yttre underhåll	5 967 588	-	270 000	6 237 588
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-626 975	-	-	-626 975
Balanserat resultat	-13 922 895	416 124	-270 000	-13 776 772
Årets resultat	416 124	-416 124	-1 955 244	-1 955 244
Eget kapital	171 804 700	0	-1 955 244	169 849 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 776 772
Årets resultat	-1 955 244
Totalt	-15 732 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	270 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-298 209
Balanseras i ny räkning	-15 703 807
	-15 732 016

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 526 116	14 187 599
Övriga rörelseintäkter	3	413 646	947 620
Summa rörelseintäkter		15 939 762	15 135 219
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 331 093	-9 096 575
Övriga externa kostnader	9	-967 635	-582 115
Personalkostnader	10	-362 216	-320 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 690 886	-3 649 393
Summa rörelsekostnader		-15 351 830	-13 648 334
RÖRELSERESULTAT		587 932	1 486 885
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		468	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 543 644	-1 070 788
Summa finansiella poster		-2 543 176	-1 070 762
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 955 244	416 124
ÅRETS RESULTAT		-1 955 244	416 124

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	288 564 458	291 321 902
Pågående projekt	13	717 691	0
Summa materiella anläggningstillgångar		289 282 149	291 321 902
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 282 149	291 321 902
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		133 078	91 859
Övriga fordringar	14	26 415	26 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 335 520	1 165 341
Summa kortfristiga fordringar		1 495 013	1 283 996
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 916 433	13 354 975
Summa kassa och bank		13 916 433	13 354 975
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 411 446	14 638 971
SUMMA TILLGÅNGAR		304 693 595	305 960 873

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		179 343 884	179 343 884
Fond för yttre underhåll		6 237 588	5 967 588
Summa bundet eget kapital		185 581 472	185 311 472
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 776 772	-13 922 895
Årets resultat		-1 955 244	416 124
Summa ansamlad förlust		-15 732 016	-13 506 772
SUMMA EGET KAPITAL		169 849 456	171 804 700
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	128 323 000	129 073 000
Övriga långfristiga skulder		52 733	52 733
Summa långfristiga skulder		128 375 733	129 125 733
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		2 215 585	1 679 601
Skatteskulder		49 778	46 181
Övriga kortfristiga skulder		58 478	60 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 144 565	2 243 863
Summa kortfristiga skulder		6 468 406	5 030 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		304 693 595	305 960 873

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	587 932	1 486 885
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 690 886	3 649 393
	4 278 818	5 136 278
Erhållen ränta	468	26
Erlagd ränta	-2 176 039	-1 062 261
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 103 247	4 074 044
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-213 411	380 679
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 072 755	759 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 962 591	5 213 968
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 651 133	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 651 133	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-750 000	-1 000 000
Depositioner	0	20 457
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 000	-979 543
ÅRETS KASSAFLÖDE	561 458	4 234 425
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	13 354 975	9 120 550
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13 916 433	13 354 975

Noter

NOT 1,

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Krysshammaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad-stomme	0,97 %
Byggnad-stammar	33,33 %
Byggnad-el inkl stammar	3,33 %
Byggnad-tak	11,11 %
Byggnad-fasad	5,55 %
Byggnad-fönster	33,33 %
Byggnad-fläktar	6,67 %
Byggnad-inre underhåll	0,97 %
Byggnad-hissar	5,26 %
Byggnad-balkonger	14,29 %
Byggnad-styr-o övervakning	7,69 %
Byggnad-restpost	3,03 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	10 874 478	9 986 370
Hysesintäkter, bostäder	845 662	819 994
Hysesintäkter, lokaler	3 483 287	3 068 766
Övriga intäkter	324 495	312 469
El	-1 806	0
Summa	15 526 116	14 187 599

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	1 776	0
Erhållna skadestånd	245 960	947 620
Elstöd	165 910	0
Summa	413 646	947 620

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 160 255	1 143 542
Städning	53 289	0
Besiktning och service	427 593	124 317
Trädgårdsarbete	67 712	37 259
Snöskottning	402 313	241 744
Summa	2 111 162	1 546 862

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 250 546	455 886
Försäkringsskador	1 351 655	31 455
Summa	2 602 201	487 341

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	0	857 174
Planerat underhåll av lokaler	122 513	0
Planerat underhåll hissar	0	344 971
Planerat underhåll lås och larm	175 696	0
Summa	298 209	1 202 144

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	558 912	923 463
Uppvärmning	2 452 807	2 352 008
Vatten	290 468	302 871
Sophämtning	323 342	324 856
Summa	3 625 529	3 903 197

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	803 986	728 030
Självrisker	0	390 630
Tomträttsavgälder	15 288	0
Kabel-TV	137 010	118 891
Bredband	140 484	137 376
Fastighetsskatt	597 224	582 104
Summa	1 693 992	1 957 031

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 123	48 146
Övriga förvaltningskostnader	172 472	142 818
Juridiska kostnader	399 351	12 500
Revisionsarvoden	58 227	54 126
Ekonomisk förvaltning	330 462	324 524
Summa	967 635	582 115

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	262 499	243 252
Löner, arbetare	14 600	500
Sociala avgifter	85 117	76 499
Summa	362 216	320 251

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 542 925	1 066 811
Övriga räntekostnader	719	3 977
Summa	2 543 644	1 070 788

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	318 062 020	318 062 020
Inköp under året	933 442	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	318 995 462	318 062 020
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 740 118	-23 090 725
Årets avskrivning	-3 690 886	-3 649 393
Utgående ackumulerad avskrivning	-30 431 004	-26 740 118
Utgående restvärde enligt plan	288 564 458	291 321 902
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>139 034 000</i>	<i>139 034 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	202 600 000	202 600 000
Taxeringsvärde mark	189 800 000	189 800 000
Summa	392 400 000	392 400 000

NOT 13, PÅGÅENDE ARBETE

Avser påbörjad planering och arbete med stambyte.

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 115	25 653
Övriga fordringar	300	1 143
Summa	26 415	26 796

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 991	123 394
Fastighetsskötsel	178 000	171 589
Försäkringspremier	836 085	726 847
Kabel-TV	35 046	32 872
Räntor	0	2 394
Bredband	35 297	34 344
Förvaltning	75 101	73 901
Summa	1 335 520	1 165 341

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-12-20	0,68 %	34 691 000	34 691 000
Swedbank	2026-03-25	3,66 %	59 941 000	26 000 000
Swedbank	2022-12-28	2,27 %		34 691 000
Swedbank	2025-12-22	3,38 %	34 691 000	34 691 000
Summa			129 323 000	130 073 000
Varav kortfristig del			1 000 000	1 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 124 323 000 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	317 857	50 000
El	52 251	131 356
Uppvärmning	378 425	334 740
Utgiftsräntor	495 820	130 609
Löner	262 500	241 500
Sociala avgifter	82 478	77 280
Förutbetalda avgifter/hyror	1 511 120	1 278 378
Beräknat revisionsarvode	44 114	0
Summa	3 144 565	2 243 863

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	173 500 000	173 500 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Mecki Irma Hannele Bresciani
Ordförande

Niclas Falkenbert
Styrelseledamot

Ali Hassan
Styrelseledamot

Tanis Bestland Malminen
Styrelseledamot

Josefine Lidenwall
Styrelseledamot

Joel Olsson
Styrelseledamot

Aleksandr Semenishchev
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516848973

Dokument

4711 Färdig ÅR 2023
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-05-06 11:46:07 CEST (+0200) av Maria
Andrén (MA)
Färdigställt 2024-05-07 09:16:01 CEST (+0200)

Initierare

Maria Andrén (MA)
Simpleko
maria.andren@simpleko.se

Signerare

Mecki Bresciani (MB)
mecki.bresciani@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mecki Irma Hannele Bresciani"
Signerade 2024-05-06 13:35:05 CEST (+0200)

Tanis Malminen (TM)
tanis.malminen@krysshammaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANIS BESTLAND MALMINEN"
Signerade 2024-05-06 11:51:22 CEST (+0200)

Niclas Falkenbert (NF)
niclas.falkenbert@krysshammaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICLAS FALKENBERT"
Signerade 2024-05-06 11:58:37 CEST (+0200)

Ali Hassan (AH)
ali_larte@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALI
HASSAN"
Signerade 2024-05-06 11:51:08 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516848973

Josefin Lidenwall (JL)
josefine.lidenwall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Josefine Maria Alexandra Lidenwall"
Signerade 2024-05-06 12:00:32 CEST (+0200)

Joel Olsson (JO)
joel.olsson@krysshammaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS JOEL OLSSON"
Signerade 2024-05-06 11:56:34 CEST (+0200)

Aleksandr Semenischev (AS)
aleksandr.semenischev@krysshammaren.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Aleksandr Semenishchev"
Signerade 2024-05-07 08:55:45 CEST (+0200)

Magnus Wennlöf (MW)
magnus.wennlof@revfyr.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN MAGNUS WENNLÖF"
Signerade 2024-05-07 09:16:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krysshammaren

Org.nr. 769609-1953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krysshammaren för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Krysshammaren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Wennlöf

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.