



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kurland 21

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kurland 21	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1888 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1994

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 095 kvm och 5 lokaler om 247 kvm. Byggnadernas totalyta är 1342 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marco Lucisano	Ordförande
Anders Höglund	Styrelseledamot
Anna Hermansson	Styrelseledamot
Jenny Sugita Bergman	Styrelseledamot
Thomas Norström	Styrelseledamot

### Valberedning

John Daniels

Jesper Thureson

### Firmateckning

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

### Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av stuprörsgeländor  
Byte av belysningsarmaturer i trapphuset
- 2022 ● Byte av soprumsdörrar  
Byte/tätning takfönster  
Åtgärd OVK  
Lagning av skador i fasaden längs takfot.
- 2019 ● Byte av kylaggregat vinkällare
- 2018 ● Byte av avluftare för värmesystemet  
Byte av stam till Helene Thorsells lägenhet
- 2017 ● Relining av avloppstam i källaren  
Byte av delar av avloppstam i förråd för bokhandlaren
- 2015 ● Omputsning av gavelfasad
- 2014 ● Snörasskydd mot gården
- 2013 ● Byte av avloppstam i källaren  
Byte av låssystem i hela huset  
Byte av stam genom yttervägg

### Planerade underhåll

- 2027 ● Målning och uppfräschning av trapphuset
- 2026 ● Målning och reovering av fönster
- 2025 ● Relining vertikala stammar  
Anpassning av soprummet till nya krav

### **Avtal med leverantörer**

Ekonomisk förvaltning och fastighetskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss	Stockholms Hiss & Elteknik AB
Takskottning	JP Schweitz AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Avgifterna höjdes med 10% från och med 1 januari 2023.

#### **Övriga uppgifter**

Tätning av läckage från takterrass slutfördes under Q2 2023.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	1 404 982	1 294 408	1 215 647
Resultat efter fin. poster	-1 132 914	-946 211	-197 416	208 460
Soliditet (%)	57	58	60	60
Yttre fond	1 201 626	1 207 206	675 206	514 736
Taxeringsvärde	71 329 000	71 329 000	53 490 000	53 490 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	526	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	29,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 612	14 612	14 599	14 612
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 923	11 923	11 912	11 923
Sparande per kvm totalyta, kr	-9	-345	46	302
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	67	45	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	329	244	324	122
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	135	57	53	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	510	368	422	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,50	2,15	-	-
Räntekänslighet (%)	27,76	-	-	-

**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

Förlusten har uppstått med anledning av terrassrenoveringen då det inte var en åtgärd som planerats inom ramen för föreningens underhållsplan.

Med anledning av inflationen och ränteläget har styrelsen fattat beslut om avgiftshöjning från 20240101 för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Styrelsen arbetar även med löpande åtgärder för att garantera en adekvat kostnadsbild, t ex översyn av serviceavtal.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	26 290 329	-	-	26 290 329
Upplåtelseavgifter	3 494 280	-	-	3 494 280
Fond, yttre underhåll	1 207 206	-286 580	281 000	1 201 626
Balanserat resultat	-6 837 487	-659 631	-281 000	-7 778 118
Årets resultat	-946 211	946 211	-1 132 914	-1 132 914
<b>Eget kapital</b>	<b>23 208 117</b>	<b>0</b>	<b>-1 132 914</b>	<b>22 075 203</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 497 118
Årets resultat	-1 132 914
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-281 000
<b>Totalt</b>	<b>-8 911 032</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	894 855
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-8 016 177</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 625 000	1 404 982
Övriga rörelseintäkter	3	355 219	253 060
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 980 218</b>	<b>1 658 042</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 053 038	-1 758 223
Övriga externa kostnader	9	-116 260	-302 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 708	-196 507
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 395 006</b>	<b>-2 257 326</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-414 787</b>	<b>-599 284</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		2 537	3 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-720 664	-350 673
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-718 127</b>	<b>-346 927</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 132 914</b>	<b>-946 211</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 132 914</b>	<b>-946 211</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	37 765 461	37 991 169
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 765 461</b>	<b>37 991 169</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>37 765 461</b>	<b>37 991 169</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		154 566	38 279
Övriga fordringar	13	419 663	224 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	0	20 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>574 229</b>	<b>283 173</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		349 154	1 494 969
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>349 154</b>	<b>1 494 969</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>923 382</b>	<b>1 778 141</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 688 843</b>	<b>39 769 310</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		29 784 609	29 784 609
Fond för yttre underhåll		1 201 626	1 207 206
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 986 235</b>	<b>30 991 815</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 778 118	-6 837 487
Årets resultat		-1 132 914	-946 211
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 911 032</b>	<b>-7 783 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 075 203</b>	<b>23 208 117</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 000 000	6 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		70 853	59 975
Skatteskulder		19 281	12 431
Övriga kortfristiga skulder		112 329	66 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	411 177	422 283
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 613 640</b>	<b>10 561 193</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 688 843</b>	<b>39 769 310</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-414 787</b>	<b>-599 284</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	225 708	196 507
Erhållen ränta	2 537	3 745
Erlagd ränta	-761 848	-284 097
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-948 391</b>	<b>-683 129</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 036	120 274
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	93 632	29 162
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-925 795</b>	<b>-533 692</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	14 621
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>14 621</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-925 795</b>	<b>-519 071</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 654 738</b>	<b>2 173 809</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>728 943</b>	<b>1 654 738</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kurland 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,2 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	576 336	458 435
Hysesintäkter lokaler, moms	997 128	943 394
Deb. fastighetsskatt, moms	50 946	0
Dröjsmålsränta	591	0
Pantsättningsavgift	0	3 140
Öres- och kronutjämning	-1	13
<b>Summa</b>	<b>1 625 000</b>	<b>1 404 982</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	280 174	264 126
Vidarefakturerade kostnader, moms	53 926	0
Elstöd	15 217	0
Övriga intäkter	0	-17 853
Återbäring försäkringsbolag	5 902	6 787
<b>Summa</b>	<b>355 219</b>	<b>253 060</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	1 686
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	12 024
Hissbesiktning	0	3 284
Brandskydd	0	3 737
Myndighetstillsyn	1 930	2 745
Gårdkostnader	200	0
Gemensamma utrymmen	1 311	3 828
Snöröjning/sandning	69 905	55 776
Serviceavtal	4 016	3 827
Förbrukningsmaterial	3 196	9 648
<b>Summa</b>	<b>80 559</b>	<b>96 554</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	2 320	56 681
Tvättstuga	6 667	12 143
Dörrar och lås/porttele	7 121	0
VVS	0	9 968
Värmeanläggning/undercentral	3 915	9 000
Elinstallationer	14 448	1 620
Hissar	24 441	38 110
Tak	30 889	0
Fasader	30 630	0
Balkonger/altaner	26 195	507 756
<b>Summa</b>	<b>146 626</b>	<b>635 278</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	286 580
Tak	460 936	0
Balkonger/altaner	433 919	0
<b>Summa</b>	<b>894 855</b>	<b>286 580</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	61 760	90 290
Uppvärmning	441 260	327 436
Vatten	180 891	76 341
Sophämtning/renhållning	70 285	57 911
<b>Summa</b>	<b>754 195</b>	<b>551 978</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 490	62 286
Kabel-TV	4 631	10 685
Bredband	12 325	9 392
Fastighetsskatt	120 358	116 480
Korr. fastighetsskatt	0	-11 011
<b>Summa</b>	<b>176 803</b>	<b>187 832</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	494
Tele- och datakommunikation	9 081	6 589
Juridiska åtgärder	0	21 905
Inkassokostnader	-616	498
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	127 672
Revisionsarvoden extern revisor	12 281	11 077
Fritids och trivselkostnader	2 479	0
Föreningskostnader	1 590	11 112
Förvaltningsarvode enl avtal	58 660	55 849
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 023
Korttidsinventarier	0	9 321
Administration	15 087	22 004
Konsultkostnader	14 396	34 051
Övriga externa kostnader avdragsgillt	3 304	0
<b>Summa</b>	<b>116 260</b>	<b>302 595</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	720 664	344 618
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	364
Övriga räntekostnader	0	691
Övriga finansiella kostnader	0	5 000
<b>Summa</b>	<b>720 664</b>	<b>350 673</b>



<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 462 829	40 462 829
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 462 829</b>	<b>40 462 829</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 471 660	-2 275 153
Årets avskrivning	-225 708	-196 507
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 697 368</b>	<b>-2 471 660</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>37 765 461</b>	<b>37 991 169</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 884 397</i>	<i>17 884 397</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	44 329 000	44 329 000
<b>Summa</b>	<b>71 329 000</b>	<b>71 329 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	112 403	112 403
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>112 403</b>	<b>112 403</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-112 403	-112 403
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-112 403</b>	<b>-112 403</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	39 873	36 249
Klientmedel	0	159 612
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	9 375
Övriga kortfristiga fordringar	0	19 500
Transaktionskonto	184 953	0
Borgo räntekonto	194 837	157
<b>Summa</b>	<b>419 663</b>	<b>224 893</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	0	20 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-07	5,60 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2024-03-15	5,60 %	4 000 000	4 000 000
Danske Bank	2025-06-30	3,36 %	6 000 000	6 000 000
<b>Summa</b>			<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>
Varav kortfristig del			10 000 000	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 000 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	33 323	74 508
Förutbet hyror/avgifter	377 854	347 775
<b>Summa</b>	<b>411 177</b>	<b>422 283</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning med 12% från och med 1 januari 2024.

Föreningen har en tvist med en tidigare lokalhyresgäst. Målet skall tas upp i domstol under vår/sommar 2024. Utfallet av målet är osäkert och därför har ingen reservering gjorts i bokslutet.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Anders Höglund  
Styrelseledamot

---

Anna Hermansson  
Styrelseledamot

---

Jenny Sugita Bergman  
Styrelseledamot

---

Marco Lucisano  
Ordförande

---

Thomas Norström  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 11:13

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 15.05.2024 10:33

DOCUMENT ID:

SJZxu7IG7A

ENVELOPE ID:

rygdXeM70-SJZxu7IG7A

DOCUMENT NAME:

Brf Kurland 21, 769606-6542 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. JENNY SUGITA BERGMAN</b> jenny.sugita.bergman@nltg.com	Signed Authenticated	15.05.2024 10:42 15.05.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/17) IP: 62.119.80.89
<b>2. BO THOMAS NORSTRÖM</b> thomas@redomus.se	Signed Authenticated	15.05.2024 11:01 15.05.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/28) IP: 80.170.117.103
<b>3. Marco Lucisano</b> marco@lucisano.eu	Signed Authenticated	15.05.2024 11:25 15.05.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/26) IP: 104.28.64.58
<b>4. Anders Höglund</b> ahoglund@live.se	Signed Authenticated	15.05.2024 17:12 15.05.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/12) IP: 80.216.72.104
<b>5. ANNA HERMANSSON</b> anna.hermansson@intel.com	Signed Authenticated	16.05.2024 11:10 16.05.2024 11:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/12) IP: 134.191.221.84
<b>6. NIKLAS NYBERG</b> niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	16.05.2024 11:13 16.05.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.207

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kurland 21, org.nr 769606-6542

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kurland 21 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kurland 21 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
16.05.2024 11:13

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 15.05.2024 10:33

DOCUMENT ID:  
H17edQgfXC

ENVELOPE ID:  
H1geu7lzXC-H17edQgfXC

DOCUMENT NAME:  
RB.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	16.05.2024 11:13 16.05.2024 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.207

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed