



# Årsredovisning 2023



**Brf Kristinebergs Slottspark**

**Org nr 769635-1662**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kristinebergs Slottspark, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Kristinebergs Slottspark i Stockholm kommun bildades den 3 juli 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 23 augusti 2017.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 augusti 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Krillans krog 3 samt innehar tomträtten Krillans krog 1 i Stockholm kommun. Tomträttsavgälden är oförändrad t o m den 1 januari 2026.

Föreningen består av tre flerbostadshus med 182 bostadsrätter samt åtta lokaler. Den totala boarean (BOA) är ca 14 670 kvm och lokalarean (LOA) är ca 521 kvm. Föreningen har tillgång till 101 parkeringsplatser i eget garage varav 41 laddningsbara platser samt nio MC platser.

#### Lägenhetsfördelning:

7 st	1 rum och kök
46 st	2 rum och kök
65 st	3 rum och kök
62 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 28 oktober 2020. Garantitiden är fem år men är jämkad enligt överenskommelse och löper fram till den 1 juni 2025.

#### Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Kristinebergs Slottspark, fastigheterna Krillans krog 1, 3 är miljömärkta enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg och Fastighetservice gällande fastighetsskötsel.

### Servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende gångväg under portal, infästningar för belysning och skyltar för allmänna gator samt dockningsstation sopsugsanläggning.

### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta kvm	Löptid tom
Restaurang	Ja	150	2026-06-30
Frisörsalong	Ja	64	2026-12-31
Restaurang	Ja	42	2025-10-31
Kontor	Ja	69	2026-06-30
Kontor	Ja	47	2026-08-31
Skönhetssalong	Ja	92	2026-04-30
Butik	Ja	42	2027-01-31
Kopplingsutrymme	Ja	15	2044-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler samt uthyrning av externa garageplatser/parkeringsplatser.

### Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan-Olof Dahl	ordförande t.o.m. den 23 oktober 2023
	Joachim Meyer Andersen	ordförande sedan den 24 oktober 2023
	Ulla Paulsen	
	Johny Hultin	
	Anke Schröter	
Suppleanter	Daniel Johnsson	
	Peter Alwert	
	Johanna Myde	
	Kristian Kahn	avsade sig en styrelsepost direkt efter årsmötet

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 16 (14) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Liselotte Apelqvist  
Anne Sandwall

### Revisor

Joakim Häll, BoRevision i Sverige AB

#### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna är registrerad av Bolagsverket den 2 april 2019.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under det gångna året har vår bostadsrättsförening stött på både utmaningar och förändringar. Vi minns särskilt föreningens ordförande, Jan-Olof Dahl, som tragiskt gick bort i oktober månad efter en tids sjukdom. Jan-Olof var en ovärderlig kraft under föreningens kritiska inledningsfas, där han aktivt bidrog till övergången från byggstyrelsen och stöttade många medlemmar med diverse ärenden. Vi sänder våra varmaste tankar till hans efterlämnade familj.

Det ekonomiska klimatet under 2023 präglades av fortsatt inflation, vilket även påverkar vår förening. Styrräntan steg under året successivt till 4 procent. Endast en tredjedel av våra lån var variabelt räntebärande under året, medan resten hade fast ränta. Av dessa kom en tredjedel att förfalla i slutet av 2023, och den sista tredjedelen i slutet av 2024. För att hantera de ekonomiska påfrestningarna beslutade styrelsen att höja avgifterna med 20 % från och med den 1 januari 2024 samt avgiften för parkeringsplatser i föreningens parkeringshus med 200 kronor per månad från den 1. mars 2024. Vidare sänks amorteringen av lån från 1,5 miljoner kronor per år till 0,5 miljoner kronor under 2024.

Genom ett nära samarbete med vår förvaltare har vi genomfört en scenarioanalys för att förbereda oss för de kommande årens utmaningar och vi är försiktigt optimistiska om framtiden.

Vidare har arbetet med att åtgärda anmärkningarna från 2-årsbesiktningen fortsatt, främst avseende återställande av planteringar på innergården. Nu återstår endast några få punkter att åtgärda vid de gemensamma ytorna.

I syfte att bidra till en mer hållbar och ekonomiskt gynnsam framtid utvärderade styrelsen potentialen för att installera solceller på taket. Denna investering syftar till att skapa ett mervärde genom effektivare elanvändning. Projektet har dock tillfälligt pausats på grund av frågor som rör tätskiktsgarantin, vilket vi aktivt arbetar för att lösa på ett sätt som skyddar föreningens långsiktiga intressen.

Trots utmaningarna har föreningen välkomnat nya hyresgäster, däribland gourmetrestaurangen Restaurant Essence och tatueringsborttagningstudion NUDE. Efter att en nagelsalong avvecklade sin verksamhet, hittades den nya hyresgästen 'Glossy Cake' som flyttade in i början av 2024.

För att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och underhållsbehov, har styrelsen tillsammans med vår förvaltare Fastum under 2023 genomfört en detaljerad underhållsplan som sträcker sig över 30 till 50 år. Trots att fastigheten är relativt ny och under garanti, är det av stor vikt att vi fortsätter med långsiktig planering för underhåll för att säkerställa dess bestående värde, samt för att kunna planera. Under processen med underhållsplanen upptäcktes det att föreningen inte hade någon långsiktig serviceavtal för lås- och passersystem, och därför ingick styrelsen under 2023 ett serviceavtal för passersystem och lås.

En annan viktig aktivitet för styrelsen under 2023 var uppdateringen av alla garageavtalen för de medlemmar som hyr en parkeringsplats i garaget.

Styrelsen har även infört digital signatur av avtalen vilket kommer till att göra det enklare att administrera i framtiden.

### Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	308	309
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	27	23
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-27</u>	<u>-23</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	308	308

Under året har 19 (16) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	14 682	13 815	13 546	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 296	-5 431	-4 922	0
Soliditet (%)	83,5	83,5	83,3	83,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	737	704	679	0
Skuldsättning per kvm (kr)	14 844	14 943	15 042	15 141
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	15 372	15 474	15 576	15 678
Sparande per kvm (kr)	76	191	222	0
Räntekänslighet (%)	20,8	22,0	22,9	0,0
Energikostnad per kvm (kr)	221	241	189	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,7	74,8	73,6	0,0

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 avisering avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFNAR 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	768 157 989	413 607 011	505 415	-5 377 763	-5 431 438	1 171 461 214
Disposition av föregående års resultat:			455 730	-5 887 168	5 431 438	0
Årets resultat					-7 296 455	-7 296 455
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>768 157 989</b>	<b>413 607 011</b>	<b>961 145</b>	<b>-11 264 931</b>	<b>-7 296 455</b>	<b>1 164 164 759</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 264 930
årets förlust	-7 296 455
	<b>-18 561 385</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	445 730
ianspråktagas ur underhållsfond	-117 966
i ny räkning överföres	-18 889 149
	<b>-18 561 385</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 682 321	13 814 711
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 682 321</b>	<b>13 814 711</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 023 829	-6 774 630
Övriga externa kostnader	4	-1 071 494	-987 273
Personalkostnader	5	-350 971	-324 663
Avskrivningar		-8 326 033	-8 326 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 772 327</b>	<b>-16 412 599</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 090 006</b>	<b>-2 597 888</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 446	1 905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 237 895	-2 835 455
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 206 449</b>	<b>-2 833 550</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 296 455</b>	<b>-5 431 438</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 296 455</b>	<b>-5 431 438</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, tomträtt och mark	6	1 386 864 740	1 395 148 160
Inventarier, verktyg och installationer	7	287 986	330 599
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 387 152 726</b>	<b>1 395 478 759</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 387 152 726</b>	<b>1 395 478 759</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106 492	368 521
Övriga fordringar	8	3 627 705	5 645 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 157 323	1 115 264
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 891 521</b>	<b>7 129 582</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 001 425	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 001 425</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 892 945</b>	<b>7 129 582</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 394 045 671</b>	<b>1 402 608 341</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 181 765 000	1 181 765 000
Fond för yttre underhåll		961 145	505 415
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 182 726 145</b>	<b>1 182 270 415</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 264 930	-5 377 763
Årets resultat		-7 296 455	-5 431 438
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 561 385</b>	<b>-10 809 200</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 164 164 760</b>	<b>1 171 461 215</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	0	73 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>73 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	225 500 000	153 500 000
Depositioner		429 500	525 250
Leverantörsskulder		654 810	712 982
Skatteskulder		1 180 000	1 086 000
Övriga skulder	12	91 186	31 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 025 416	1 790 980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>229 880 912</b>	<b>157 647 126</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 394 045 671</b>	<b>1 402 608 341</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-7 296 455	-5 431 438
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		8 326 033	8 326 033
Förändring skatteskuld/fordran		94 000	-436 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 123 578</b>	<b>2 458 595</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-134 432	4 493 493
Förändring av kortfristiga skulder		139 785	-3 212 187
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 128 931</b>	<b>3 739 901</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Erhållet bidrag		0	155 870
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>155 870</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 500 000	-1 500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 500 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-371 069</b>	<b>2 395 771</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 138 941	2 743 169
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 767 872</b>	<b>5 138 940</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	9 581 345	9 168 864
Vatten*	231 587	197 689
El*	1 003 522	968 032
Hyror lokaler	1 128 890	1 280 722
Garageplatser	2 095 098	1 996 566
Fastighetsskatt	108 735	123 339
Gemensamhetslokal	25 900	20 400
Andrahandsupplåtelse	2 118	20 844
Försäkringsersättningar	0	34 089
Elprisstöd	496 592	0
Övriga intäkter	8 534	4 166
	<b>14 682 321</b>	<b>13 814 711</b>

\* I årsavgiften ingår el, värme, vatten, TV, Tele och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	601 059	570 816
Trädgårdsskötsel	143 216	32 934
Extra städning	38 623	35 007
Snöröjning och sandning	172 521	73 541
Hissbesiktning och service	156 698	40 677
Serviceavtal (sophantering, sprinkler, brand, portar)	68 928	35 687
Brandskyddsarbete	6 780	60 013
Utryckning/jour	359	9 993
Hissreparationer	57 766	7 424
Övriga reparationer	155 433	179 298
Trädgård och utemiljö	61 041	49 447
Planerat underhåll, OVK-besiktning	117 966	0
El	1 548 185	2 489 033
Uppvärmning	1 033 866	928 839
Vatten och avlopp	774 875	246 332
Avfallshantering	279 019	236 665
Försäkring	118 153	131 194
Tomträttsavgäld	1 216 000	1 216 000
TV tele bredband	408 184	404 290
Förbrukningsinventarier	45 466	0
Förbrukningsmaterial	6 644	5 180
Övriga driftskostnader, datorprogram, trivselåtgärder	13 045	22 260
	<b>7 023 827</b>	<b>6 774 630</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	590 000	590 000
Föreningsstämma	24 829	18 620
Revisionsarvode	32 453	36 011
Ekonomisk förvaltning	222 852	175 911
Konsultarvoden	16 170	77 189
Underhållsplan	73 263	0
Externa tjänster: Mätdata, Boappa, Trafikkontoret	66 176	54 942
Kreditupplysningar	16 828	10 866
Övriga externa kostnader, ärendehantering mm	28 923	23 734
	<b>1 071 494</b>	<b>987 273</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	283 927	254 035
Arvode valberedning	2 500	11 500
Utbildning	796	0
Sociala avgifter	63 748	59 128
	<b>350 971</b>	<b>324 663</b>

## Not 6 Byggnader, tomträtt och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	689 191 747	689 191 747
Ingående anskaffningsvärden tomträtt	143 516 000	143 516 000
Ingående värde investeringsmoms	-4 365 747	-4 365 747
Ökning investeringsmoms		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>828 342 000</b>	<b>828 342 000</b>
Ingående avskrivningar	-16 566 840	-8 283 420
Årets avskrivningar byggnader	-6 848 260	-6 848 260
Årets avskrivningar tomträtt	-1 435 160	-1 435 160
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 850 260</b>	<b>-16 566 840</b>
Ingående värde mark	583 373 000	583 373 000
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>583 373 000</b>	<b>583 373 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 386 864 740</b>	<b>1 395 148 160</b>
Taxeringsvärden byggnader	546 000 000	546 000 000
Taxeringsvärden mark	172 000 000	172 000 000
	<b>718 000 000</b>	<b>718 000 000</b>

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	384 651	540 521
Erhållet bidrag	0	-155 870
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>384 651</b>	<b>384 651</b>
Ingående avskrivningar	-54 052	-11 439
Årets avskrivningar	-42 613	-42 613
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 665</b>	<b>-54 052</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>287 986</b>	<b>330 599</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	861 258	506 857
Avräkningskonto förvaltare	2 766 447	5 138 941
	<b>3 627 705</b>	<b>5 645 798</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	43 307	32 317
Försäkring	34 832	48 489
Tv tele bredband	102 090	102 003
Sopsug avgift	0	4 830
Larmavtal hiss	128 145	132 198
Brandavtal	6 165	5 882
Avgift Boappa	9 313	6 207
Ärendehantering	6 213	4 338
Tomträttsavgäld	304 000	304 000
Intäkter avseende varmvatten och el	510 178	475 000
Upplupen ränteintäkt	13 080	0
	<b>1 157 323</b>	<b>1 115 264</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,69	2024-12-28	29 875 000	30 000 000
SEB	4,69	2024-12-28	48 500 000	49 000 000
SEB	4,13	2024-12-28	73 500 000	74 000 000
SEB	1,38	2024-12-28	73 625 000	74 000 000
Avgår kortfristig del			-225 500 000	-153 500 000
			<b>0</b>	<b>73 500 000</b>

Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 225 500 000 kr.



## Not 12 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mervärdesskatt	86 879	31 914
Övrig skuld	4 307	0
	<b>91 186</b>	<b>31 914</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	53 140	31 022
Styrelsearvoden	156 000	141 800
Arvoden valberedning	0	2 500
Sociala avgifter	48 000	43 250
Revision	24 000	24 000
El	140 750	200 860
Uppvärmning	157 758	137 202
Avfallshantering	31 638	41 336
Vatten och avlopp	87 141	53 290
Reparationer	0	14 227
Snöröjning	48 750	13 105
Konsulttjänster	0	15 600
Förutbetalda avgifter och hyror	1 278 239	1 072 788
	<b>2 025 416</b>	<b>1 790 980</b>

## Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	230 000 000	230 000 000
	<b>230 000 000</b>	<b>230 000 000</b>

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Joachim Meyer Andersen

Ulla Paulsen

Johny Hultin

Anke Schröter

Daniel Johnsson  
I egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Joakim Häll  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Kristinebergs\_Slottspark.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-17 15:23:17

Dokumentet är undertecknat av:

 Anke Schröter (19750221XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 19:40:57
 GUSTAV JOHNY HULTIN (19420405XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 16:09:41
 Joakim Häll (19860522XXXX) Revisor	2024-05-17 15:23:17
 Ulla Birgit Paulsen (19520324XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-16 11:42:58
 DANIEL JOHNSON (19720830XXXX) Ledamot	2024-05-14 18:53:08
 Joachim Christian Meyer Andersen (19860531XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-14 18:54:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Kristinebergs\_Slottspark.pdf (252613 byte)

B562583586DFBE945F457A262FC0238B1B63893B7E97E034A19947544A39A08640A2C1DA66452B4C3D2B  
F4D85BE84A4AD90E44675AF4536543CA42EB7B08DE9A

<https://esign.summera.support/verify>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kristinebergs Slottspark, org.nr. 769635-1662

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kristinebergs Slottspark för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kristinebergs Slottspark för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-17 15:28:15

Dokumentet är undertecknat av:

 Joakim Häll (19860522XXXX) Revisor

2024-05-17 15:28:15



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (139543 byte)

27B0C4F089ADAC84B8866D71E7006C3C98FC3F7EF370A3AF3B57FCBF3829495C1E3AB3295BDD834B3030  
F38A363C3252741A890458B1E730A4BBAE4E60EE80E2

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support