

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Org.nr: 769605-6477

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger byggnaden inklusive garage och äger tomträtten Kräftan 9, av Stockholms kommun
Tomträttsavgälden är fast till oktober 2026. För nästa tioårsperiod blir höjningen betydande enligt Stockholms Stads nya riktlinjer.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	68	5 260
Hysesrätter	8	386
Lokaler	13	48
Parkerings- och garageplatser	26	0

Föreningens fastighet är byggd 1997 vilket också är värdeår.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Kräftan.
Anläggningen omfattar markytor, kör-, gång- och cykelbanor, ledningar och anordningar för spill- och dagvatten samt grovsoprum.
Föreningen upplåter även 65 garage- och parkeringsplatser till föreningarna i samfälligheten, utöver de 26 parkerings- och garageplatser som är upptagna i föreningens fastighet ovan.
Föreningens andel är 29%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Ingen höjning av årsavgifterna är planerad.

Föreningens kassaflöde förväntas vara positivt efter årlig avsättning till underhållsfond för att till stora delar täcka kommande tomträttsavgäld efter 2026.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- *OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) som påbörjades under 2020 slutfördes under 2021.
- *Årlig fastighetsöversyn har genomförts, vilket bland annat resulterade i åtgärder avseende belysning i trapphus och trygghetsbelysning utomhus.
- *Underhållsplanen har reviderats och uppdaterats tillsammans med SVEFAB.
- *Radonmätning som genomfördes 2020 resulterade i godkänt mätvärde som meddelades under året. Nästa tillfälle för mätning är om drygt 10 år.
- *Ett avloppsrör i övre garaget behövde bytas ut akut pga läckage. ytterligare ett byttes ut i förebyggande syfte.
- *Föreningens trädgrupp har anlagt trevlig plantering utanför Olof Dalins väg 20.
- *Utbyte av vitvaror i tvättstugor samt i gruppboendet.
- *Reparation samt nyinstallation av laddboxar i garaget.
- *Kvarvarande åtgärder efter renovering av innergården, mindre efterarbete efter slutbesiktning kvarstår och utförs under 2022.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Pågående eller framtida underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Hissar	Hissarna behöver moderniseras. Upphandling har skett under 2021 för renovering av föreningarnas hissar i samtliga huskroppar, installation beräknas slutföras under våren 2022.
2022	Garage	Pelarna i garaget är anfrätta av korrosion och behöver åtgärdas. Utredning har gjorts under perioden 2020-2021, och accept av offert inklusive projektledning medför åtgärdsstart under hösten 2022.
2023	Garage	Externa hyresgäster i föreningarna, som ingår i Samfälligheten Kräftan, Mälarstrandsföreningarna 1-3 önskar installera laddboxar i garaget. Förstudie pågår, installation sker tidigast 2023 efter ovan åtgärd av korrosion.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har genomfört två städdagar, under vår respektive höst, med stort deltagande.

Föreningen har även gjort en utrensning av cyklar, barnvagnar och annan fritidsutrustning ur gemensamma förrådsytor.

Brf Kräftan 1620 har under året fortsatt att hantera ekonomin för Samfällighetsföreningen Kräftan. Sedan 2019 betalar Mälarstrandsföreningarna 1-3 in i förskott enligt sin respektive andel.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26. Vid stämman deltog 36 medlemmar varav 34 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-26 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Torvald Thedéen
Marianne Knaust
Lars-Åke Bergström
Max Lidgard
Lena Fällman Silver
Jenny Risfelt

Roll

Ordförande
Vice Ordförande, fastighetsgrupp
Ledamot, kassör
Ledamot, IT, garage
Ledamot, sekreterare
Ledamot

Mikaela Wegler

Suppleant, Fastighetsgrupp

Under perioden från stämman 2021-05-26 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Torvald Thedéen
Martin Björgell
Marianne Knaust
Maria Nyberg
Carl Lundberg
Annika Forsberg
Max Lidgard

Roll

Ordförande
Vice Ordförande, Kassör
Ledamot, Fastighetsgrupp
Ledamot, Sekreterare
Ledamot, Brandskydd
Ledamot, Fastighetsgrupp, Samfällighet
Ledamot, IT, garage

Mikaela Wegler

Suppleant, Fastighetsgrupp

Valda på period om 2 år fram till nästa ordinarie föreningsstämma är Torvald Thedéen, Marianne Knaust, Mikaela Wegler samt Max Lidgard.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten. Därtill har styrelsen genomfört ett konstituerande möte efter stämman samt ett överlämningsmöte mellan avgående och tillträdande styrelse.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Revisorer

Lars-Åke Bergström Föreningsvald ordinarie
Magnus Karlsmyr Föreningsvald suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Anna-Malin Karlsson (sammankallande), Ann Thörn och Sebastian Osorio.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-09-06.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet**Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 109 (112) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 6 (8) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt**Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen**

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	433	492	373	354	348
Skuldsättning, kr/kvm	7 539	7 726	7 928	8 055	8 178
Räntekänslighet, %	10%	10%	11%	11%	12%
Energikostnad, kr/kvm	222	170	187	196	193
Driftskostnad, kr/kvm*	661	597	644	571	575
Årsavgift, kr/kvm	826	826	796	765	760
Totala intäkter, kr/kvm*	1 163	1 167	1 104	1 071	1 077

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	6 616	6 650	6 296	6 088	6 119
Resultat efter finansiella poster i tkr	660	-118	-2 895	-443	-98
Soliditet %	69%	68%	67%	68%	67%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal**Sparande till framtida underhåll och investeringar**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		6 616 159
Rörelsekostnader	-	5 573 531
Finansiella poster	-	382 200
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		660 428
Planerat underhåll	+	313 781
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 491 641
Årets sparande		2 465 850
Årets sparande per kvm total yta		433

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 374 761	9 833 680	0	-354 739	-117 747
Reservering till fond 2021			609 000	-609 000	
Ianspråktagande av fond 2021				0	
Balanserat i ny räkning				-117 747	117 747
Årets resultat					660 428
Belopp vid årets slut	86 374 761	9 833 680	609 000	-1 081 487	660 428

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-472 487
Årets resultat	660 428
Reservering till underhållsfond	-609 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	-421 059

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-421 059
-------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 616 159	6 649 930
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 810 901	-4 638 911
Övriga externa kostnader	Not 3	-130 213	-58 542
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-140 776	-138 674
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 491 641	-1 491 641
Summa rörelsekostnader		-5 573 531	-6 327 769
Rörelseresultat		1 042 628	322 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 613	2 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-384 812	-442 285
Summa finansiella poster		-382 200	-439 908
Årets resultat		660 428	-117 747

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	136 360 572	137 852 214
		<u>136 360 572</u>	<u>137 852 214</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>136 360 572</u>	<u>137 852 214</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2	11 010
Övriga fordringar	Not 8	3 946 928	3 151 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	345 852	321 668
		<u>4 292 781</u>	<u>3 483 696</u>
Kassa och bank	Not 10	5 542	5 542
Summa omsättningstillgångar		<u>4 298 323</u>	<u>3 489 238</u>
Summa tillgångar		<u>140 658 896</u>	<u>141 341 452</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 208 441	96 208 441
Yttre underhållsfond		609 000	0
		<u>96 817 441</u>	<u>96 208 441</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 081 487	-354 739
Årets resultat		660 428	-117 747
		<u>-421 059</u>	<u>-472 487</u>
Summa eget kapital		<u>96 396 382</u>	<u>95 735 954</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	32 786 500	42 927 500
		<u>32 786 500</u>	<u>42 927 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 141 000	1 062 500
Leverantörsskulder		197 823	245 818
Skatteskulder		383 408	377 176
Övriga skulder	Not 13	3 780	5 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	750 002	986 624
		<u>11 476 013</u>	<u>2 677 998</u>
Summa skulder		<u>44 262 513</u>	<u>45 605 498</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>140 658 896</u>	<u>141 341 452</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	660 428	-117 747
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 491 641	1 491 641
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 152 069	1 373 894
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 870	-28 972
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-280 485	-604 755
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 857 715	740 166
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 062 500	-1 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 062 500	-1 150 000
Årets kassaflöde	795 215	-409 834
Likvida medel vid årets början	3 156 470	3 566 304
Likvida medel vid årets slut	3 951 685	3 156 470

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 345 632	4 345 632
Individuell mätning el	2 000	9 855
Hyror	2 095 705	2 105 071
Bredband	82 080	82 080
Övriga intäkter	100 706	111 453
Bruttoomsättning	<u>6 626 123</u>	<u>6 654 091</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-9 964	-4 161
	6 616 159	6 649 930
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	559 429	411 418
Reparationer	310 225	469 693
El	249 977	148 938
Uppvärmning	883 948	716 747
Vatten	132 809	112 185
Sophämtning	88 879	89 874
Fastighetsförsäkring	70 230	67 959
Kabel-TV och bredband	159 467	158 591
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	192 844	190 564
Förvaltningsarvoden	133 155	126 321
Tomträttsavgäld	700 100	700 100
Övriga driftkostnader	16 058	21 267
Planerat underhåll	313 781	1 425 254
	3 810 901	4 638 911
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	49 121	24 106
Administrationskostnader	63 887	21 049
Extern revision	10 625	10 475
Konsultkostnader	5 350	1 112
Medlemsavgifter	1 230	1 800
	130 213	58 542
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	110 200	107 500
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	28 576	29 174
	140 776	138 674
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 177	806
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 073	1 074
Ränteintäkter skattekonto	0	133
Övriga ränteintäkter	363	363
	2 613	2 376
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	381 536	437 696
Övriga räntekostnader	3 276	4 589
	384 812	442 285

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 126 486	149 126 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 126 486	149 126 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 274 272	-9 782 631
Årets avskrivningar	-1 491 641	-1 491 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 765 914	-11 274 272
Utgående redovisat värde	136 360 572	137 852 214
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 196 000	1 196 000
Summa taxeringsvärde	202 196 000	202 196 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	784	90
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 872 500	2 078 357
Placeringskonto HSB Stockholm	1 073 644	1 072 571
	3 946 928	3 151 018
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	345 852	321 668
	345 852	321 668
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
Handkassa	1 801	1 801
Handelsbanken	3 741	3 741
	5 542	5 542

Noter					2021-12-31	2020-12-31
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	341863	1,28%	2023-12-30	18 620 000	0
	Stadshypotek AB	386535	0,56%	2024-09-30	13 600 000	800 000
	Stadshypotek AB	403923	0,81%	2024-12-30	1 707 500	350 000
	Stadshypotek AB	466701	0,55%	2024-12-30	9 000 000	0
					42 927 500	1 150 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					37 177 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 777 500
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					68 066 000
					68 066 000	
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				10 150 000	1 062 500
					10 150 000	1 062 500
Not 13	Övriga skulder					
	Momsskuld				3 780	5 880
	Inre fond				0	0
					3 780	5 880
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				4 954	0
	Förutbetalda hyror och avgifter				378 307	655 936
	Övriga upplupna kostnader				366 741	330 688
					750 002	986 624

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Annika Forsberg

.....
Carl Lundberg

.....
Karin Maria Nyberg

.....
Marianne Knaust

.....
Martin Björgell

.....
Max Lidgard

.....
Torvald Thedéen

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lars-Åke Bergström

.....
Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2021-05-26 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman. På föreningsstämman utsågs en tidigare ledamot till förtroendevald revisor. Eftersom en revision omfattar hela räkenskapsåret, även tiden fram till föreningsstämman, uppstår en jävssituation. Jag har av den anledningen lämnat en egen revisionsberättelse.

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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORVALD THEDÉEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 12:25:09



ANNIKA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 22:05:31



MARTIN BJÖRGELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 12:27:20



CARL LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 14:20:53



KARIN MARIA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 20:38:09



MARIANNE KNAUST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 09:11:11



MAX LIDGARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 15:43:18



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 14:52:47



LARS-ÅKE BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-14 kl. 14:42:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 14:54:10



LARS-ÅKE BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 18:37:29

