



Årsredovisning 2023



Brf Kristina

Org nr 769631-0163

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 Brf Kristina, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kristina i Uppsala kommun bildades den 16 september 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs, äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 januari 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 26:2 i Uppsala kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2018 och består av två flerfamiljshus med 74 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 6 285 kvm. Föreningen har 52 bilplatser och fem MC-platser i garage.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
27 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen t om 2023-04-30 och därefter Trygg Hansa. Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 16 oktober 2018.

Garantitiden är fem år men är jämkad enligt överenskommelse och löper fram till den 1 juni 2023.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning avseende parkeringsgarage, gångvägar, undercentral innergård och takterrass. Förvaltning sker genom Kungsträdgårdarnas Norra Samfällighetsförening. Anläggningsförättningen är avslutad.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 24 maj 2023 och en extra stämma den 9 september 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Johan Larsson Daniel Huss Patrik Servin Birgitta Eriksson Anna Lindholm	avgångt 2023-12-15
-----------	---	--------------------

Suppleanter	Abel Hamosson Anna Jernlund Mathias Lang Elin Göthe
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Christer Björkman Nils Morén	Sammankallande
---------------------------------	----------------

Revisorer

Revisor	Sanna Lindqvist	BOREV Revision AB
Revisor suppleant	Peter Lindqvist	BOREV Revision AB

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsen skall vara 2,5 prisbasbelopp, 131 250 kr, exklusive sociala avgifter där 0,5 prisbasbelopp läggs i en extra pott för uppgifter utöver styrelsearbeten. Att fritt för styrelsen fördela inom sig från ordinarie stämma 2023 till ordinarie stämma 2024. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens underhållsplanen göras årligen med ett belopp motsvarande minst 128 kr/kvm BOA.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och den registrerades av Bolagsverket den 3 mars 2016.

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 2018. 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

Två lån på totalt ca 30 miljoner omsattes i december 2023 med kraftigt ökad ränta (tidigare 0,59% till 4,58% respektive 3,22%). Medelräntan på samtliga lån är nu 3,47%.

Årets amortering var 300 000 kr fr om 2024 kommer amorteringen vara 550 000 kr/år. vilket är en ökning med 250 000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 20 % fr.o.m 230101.

Då även driftkostnaderna ökat beslutade styrelsen i november 2023 att höja avgifterna med 45% fr.o.m. 24-01-01.

Sedan oktober 2023 är elavtalet bundet på 12 månader.

I december 2024 kommer två lån på vardera 6 miljoner att omsättas (idag 4,58 respektive 0,87% ränta) I mars 2025 kommer ytterligare ett lån på 14,7 miljoner att omsättas (idag 3,81% ränta).

Vi har öppnat ett sparkonto på SBAB med en ränta på 3,50% där vi kommer sätta in pengarna som vi fick i elstöd våren -23 (179 000 kr).

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	122	121
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18	13
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-19</u>	<u>-12</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	121	122

Under året har 12 (8) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 524	3 661	4 174	4 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 433	-2 578	-1 464	-1 225
Resultat exkl avskrivningar, tkr	130	-309	762	984
Soliditet, %	75,36	75,42	75,67	75,80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	607	475	564	596
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 180	11 222	11 265	11 323
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 426	12 474	12 522	12 586
Sparande per kvm (kr/kvm)	-41	-32	109	141
Räntekänslighet (%)	20,48	26,24	22,19	21,11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	64	125	84	54
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,14	81,62	84,98	86,37

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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. Kostnaden för värme och vatten är bokförda som samfällighetsavgifter.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader vilka ej är likviditetspåverkande samt räntekostnader.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga med 1 miljon kr vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 45% fr om 240101.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 913 251	62 636 749	606 871	-4 013 645	-2 578 461	244 564 765
Disposition av föregående års resultat:			104 081	-2 682 542	2 578 461	0
Årets resultat					-2 432 602	-2 432 602
Belopp vid årets utgång	187 913 251	62 636 749	710 952	-6 696 187	-2 432 602	242 132 163

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 696 187
årets förlust	-2 432 602
	-9 128 789

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

807 000

-9 935 789

-9 128 789

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

Resulträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 524 282	3 660 709
Övriga rörelseintäkter		178 864	0
Summa rörelseintäkter		4 703 146	3 660 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 391 112	-2 835 215
Övriga externa kostnader	4	-473 787	-245 104
Personalkostnader	5	-244 664	-138 711
Avskrivningar		-2 302 949	-2 268 977
Summa rörelsekostnader		-5 412 512	-5 488 007
Rörelseresultat		-709 366	-1 827 298
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 106	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 727 342	-751 300
Summa finansiella poster		-1 723 236	-751 163
Resultat efter finansiella poster		-2 432 602	-2 578 461
Årets resultat		-2 432 602	-2 578 461

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	319 948 998	322 228 790
Inventarier, verktyg och installationer	7	41 127	64 284
Summa materiella anläggningstillgångar		319 990 125	322 293 074
Summa anläggningstillgångar		319 990 125	322 293 074
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 087 907	1 668 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	207 515	250 887
Summa kortfristiga fordringar		1 295 422	1 919 005
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	7 202	56 924
Summa kassa och bank		7 202	56 924
Summa omsättningstillgångar		1 302 624	1 975 929
SUMMA TILLGÅNGAR		321 292 749	324 269 003

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		250 550 000	250 550 000
Fond för yttre underhåll		710 952	606 871
Summa bundet eget kapital		251 260 952	251 156 871
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 696 187	-4 013 646
Årets resultat		-2 432 602	-2 578 461
Summa fritt eget kapital		-9 128 789	-6 592 107
Summa eget kapital		242 132 163	244 564 764
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	11	3 362	0
Skulder till kreditinstitut	12, 13	65 550 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		65 553 362	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	12 550 000	72 400 000
Förskott från kunder		700	0
Leverantörsskulder		250 040	466 484
Skatteskulder		44 220	56 519
Övriga skulder		767	26 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	761 497	754 406
Summa kortfristiga skulder		13 607 224	73 704 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		321 292 749	324 269 003

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten	1		
Resultat exklusive avskrivningar		-129 653	-309 484
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		-162 748	-23 286
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		-247 015	559 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-539 416	226 803
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-261 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-261 939
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-296 638	-302 370
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-296 638	-302 370
Årets kassaflöde		-836 054	-337 506
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 582 488	1 919 994
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	8, 10	746 434	1 582 488

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärden och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	3 534 064	2 699 587
Hyror parkering	622 086	646 100
Laddstolpar el-bilar	19 350	6 853
Hyror övriga objekt	15 258	16 383
Elavgifter*	232 090	223 317
Vattenavgifter*	46 849	65 139
Outhyrda garage och p-platser	-4 786	-4 673
Avgift andrahandsupplåtelse	2 188	0
Övriga intäkter	57 183	8 002
	4 524 282	3 660 708

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, bredband, kabel-tv och bostadsrättstillägg.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	41 275
Städkostnader	176 384	137 792
Snöröjning/sandning	0	1 875
Serviceavtal	35 123	31 242
Hisservice/besiktning	48 187	35 933
Bevakningskostnader	0	2 125
Besiktningkostnader	0	9 391
Gemensamhetsanläggning	1 070 079	951 456
Reparationer	81 865	61 464
Hissreparationer	33 588	20 972
Reparationgarage och p-platser	0	25 463
Planerat underhåll	21 519	84 919
Fastighetsel	447 569	874 129
Avfallshantering	134 119	220 306
Försäkringskostnader	65 845	58 910
Kabel-tv	68 216	83 530
Bredband	163 368	147 494
Förbrukningsinventarier	0	19 175
Förbrukningsmaterial	19 960	3 692
Övriga driftskostnader	25 292	24 071
	2 391 114	2 835 214

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	22 110	22 109
Porto	5 205	7 751
Kundförluster	0	255
Föreningsgemensamma kostnader	25 004	27 205
Revisionsarvode	16 962	48 875
Ekonomisk förvaltning	170 229	121 118
Tekn. förvaltning grundavtal	41 347	0
Bankkostnader	4 287	5 003
Konsultarvoden	112 809	0
Underhållsplan	56 250	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 930	6 830
Gåvor	682	500
Övriga poster	11 972	5 457
	473 787	245 103

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	186 170	99 972
Övriga arvoden	0	6 000
Sociala avgifter	58 494	32 739
	244 664	138 711

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	220 985 439	220 400 000
Inköp	0	261 939
Omklassificeringar	0	323 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnadeer	220 985 439	220 985 439
Ingående avskrivningar	-8 856 649	-6 612 000
Årets avskrivningar	-2 279 792	-2 244 649
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 136 441	-8 856 649
Ingående bokfört värde mark	110 100 000	110 100 000
Utgående bokfört värde mark	110 100 000	110 100 000
Utgående redovisat värde	319 948 998	322 228 790
Taxeringsvärden byggnader	183 498 000	183 498 000
Taxeringsvärden mark	75 000 000	75 000 000
	258 498 000	258 498 000
Taxeringsvärden uppdelat på bostäder	254 000 000	254 000 000
Taxeringsvärden uppdelat på lokaler	2 211 049	2 211 049
	256 211 049	256 211 049

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 783	115 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 783	115 783
Ingående avskrivningar	-51 499	-27 171
Årets avskrivningar	-23 157	-24 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 656	-51 499
Utgående redovisat värde	41 127	64 284

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	267 554	135 453
Avräkningskonto förvaltare	739 233	1 525 564
Övriga fordringar	81 120	7 101
	1 087 907	1 668 118

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Internetkostnader	19 299	19 299
Avfallskostnader	61 823	0
Fastighetsförsäkring	22 946	19 953
Ekonomisk förvaltning	0	20 156
Samfällighetsavgift	81 120	96 578
Övriga förutbetalda kostnader	0	6 930
Vattenintäkter	0	17 083
Elintäkter	0	70 888
Övriga intäkter	0	0
Medlemsavgifter	6 930	0
Opigo	15 397	0
	207 515	250 887

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Danske Bank	7 202	56 924
	7 202	56 924

Not 11 Företagskort

	2023-12-31	2022-12-31
Företagskort	3 362	0
	3 362	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	3,81	2025-03-31	14 950 000	15 200 000
Danske Bank	3,83	2026-03-31	27 150 000	27 200 000
Danske Bank	4,58	2024-12-30	6 000 000	6 000 000
Danske Bank			0	24 000 000
Danske Bank	0,87	2024-12-30	6 000 000	6 000 000
SBAB	3,22	2026-11-17	24 000 000	0
			78 100 000	78 400 000
Kortfristig del av lån			-12 550 000	-72 400 000

Föreningen har lån som 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: 12 000 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 550 000 kr

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000
	80 000 000	80 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	15 051	178 330
Styrelsearvoden	131 250	60 375
Sociala avgifter	41 239	18 970
Revision	20 600	24 000
Fastighetsel	54 844	151 358
Reparation	8 110	0
Fastighetsskötsel	3 331	3 176
Förutbetalda avgifter och hyror	487 072	318 198
	761 497	754 407

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signatur

Johan Larsson

Birgitta Eriksson

Daniel Huss

Anna Lindholm

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

Sanna Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Kristina.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-21 09:50:01

Dokumentet är undertecknat av:

 Anna Ulrika Lindholm (19650722XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-19 15:05:26
 Daniel Huss (19750929XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-19 15:29:40
 Karin Birgitta Eriksson (19671022XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-19 14:40:35
 JOHAN LARSSON (19690809XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-19 14:23:44
 Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor	2024-04-21 09:50:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Kristina.pdf (411602 byte)

1CB3EA4F113ED0367518624C2508987E1C09EDC708F50AA64F73AE9CD42FABCAD2BFA14D4E549B25A3EA
81A1205932C5E69588ED2AB36F0B07DAD4760AFFDC92

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristina, org.nr 769631-0163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristina för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2 maj 2023 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kristina för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-21 09:51:44

Dokumentet är undertecknat av:

 Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor

2024-04-21 09:51:44



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (89739 byte)

A056E040E60C298D8D5FE0AFD621B3DCC37A7B1F1F96A754DA39FB06CA193F2BCA0EF31D529F3AB8F42C
2EED5CDCF8D4A5B246DD380712DB257D91EE4724BFFA

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Kort om vad styrelsen arbetat med under 2023

- SBA (systematiskt brandskyddsarbete);
Enligt lag är föreningen ansvarig för att driva ett kontinuerligt systematiskt brandskyddsarbete. Detta arbete innefattar bland annat att både ha rätt och uppdaterad dokumentation samt att återkommande genomföra fysiska kontroller av föreningens utrymmen. För att minimera föreningens utgifter genomförs detta av styrelsen. Resultatet av de genomförda kontrollerna dokumenteras enligt gällande föreskrifter och det är utifrån dessa kontroller som vi i styrelsen, via BoAppa, ibland påminner er medlemmar om att hålla rent i våra trapphus för att ha säkra utrymningsvägar.
- Löpande kontakt med externa parter;
 - Möten och uppföljning med fastighetsskötaren.
 - Kontakt med polis och Uppsala Värdeskydd AB vid inbrott i garage, där de vid inbrott bland annat lyfter ev. film från våra kameror som finns i garaget.
 - Kontakt med mäklare (till exempel för frågor kring kommande försäljningar).
 - Kontakt med Fastum vid bland annat överlåtelser (lägenhetsförsäljningar) och garageplatser (de som tilldelas garageplats hämtar fjärrkontroll hos ordförande).
 - Möten med de företag som vi har avtal med, exempelvis U-A Värdeskydd AB, UBC (Bredablickgruppen) och Renjämt (städning av våra gemensamma utrymmen).
 - Felanmälan och lagning av garageport.
 - Försäkringsärenden vid till exempel inbrott eller skadegörelse.
 - Identifiera rätt lösning för smidig och digital bokningstjänst av växthuset via BoAppa.
- Arbetet med föreningens ekonomi;
 - Budgetarbete med vår ekonomiska förvaltare Fastum.
 - Följt upp den ekonomiska situationen i föreningen i samarbete med vår ekonomiska förvaltare. Exempelvis översyn av utfall, budget, sparande, nyckeltal samt ny upphandling av utgångna lån.
- Förbättringsarbeten kring och i våra byggnader;
 - Ärende gentemot kommunen avseende trottoarerna utanför Skyttelgatan 5/Sågargatan 11.
 - Initialt arbete för att på sikt kunna installera solceller (offerter och kontakt med olika företag).
 - Dörrautomatik och hissar.
För att hålla kostnader nere så gör vi förebyggande undersökning på våra dörrar och hissar innan vi gör en felanmälan.
 - Säkerhetshöjande åtgärder i föreningens byggnader.
- Andrahandsupplåtelse.
- Koordinering av störningar som inkommit från föreningens medlemmar.
- Upprättat och administrerat föreningens underhållsplan.

- Arbetar med uppföljningspunkter och är behjälpliga vid 5-års besiktningen för Brf Kristina samt samfälligheten.
- Utfärdat nyhetsbrev och regelbunden kommunikation till föreningens medlemmar om säsongsanpassade händelser eller annat viktigt vid behov. Exempelvis extrastäd i garage och soprum, snöröjning, avgiftsjusteringar samt förberedande dokumentation och kallelser inför årsmöten.
- Uppdaterat dokumentation på BoAppa om bl.a. rutiner och lathund för inbrott, kontaktuppgifter inom föreningen samt välkomstbrev.