



Årsredovisning 2022



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 2022.

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 (äkta 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
64 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar 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. Garantibesiktning verkställs inom två år efter jämkat godkännande av entreprenaden, den 1 juni 2022.

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
Vakant	Ja	42	
Kopplingsutrymme	Ja	15	2044-09-30
Frisörsalong	Ja	64	2023-08-31
Skönhetssalong	Ja	42	2023-11-30
Kontor	Ja	69	2023-04-30
Butik/servering	Ja	150	2025-10-31
Kontor	Ja	47	2023-08-31
Vakant	Ja	92	

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

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan-Olof Dahl Joachim Meyer Andersen Johny Hultin Ulla Paulsen Daniel Jonsson	Ordförande
Suppleanter	Anke Schröter Ebru Celik Ercan Alexander Franzén Mikael Ahnell	

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

Styrelsen har under året haft 14 (19) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Liselotte Apelqvist
Anne Sandwall

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 5,5 prisbasbelopp från ordinarie stämma 2022 till ordinarie stämma 2023. Stämman beslutade också att arvoden till valberedningen skall vara sammanlagt 5 000 kr. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

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. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

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

2-års besiktningar

Under året hade föreningen 2-års besiktning av alla lägenheter och gemensamma utrymmen. Arbetet med att åtgärda fel och brister har fortgått i stort sett efter planen och där finns nu bara några enstaka punkter kvar att åtgärda, med undantag av innergården. Återställande av planteringar kommer att ske under 2023 av Västbygg.

Brandsäkerhet

För att säkerställa att föreningen uppfyller regler och förordningar gällande brandsäkerheten i fastigheten tog vi under 2022 hjälp av en extern brandingenjör som dokumenterat vårt brandskydd.

Elpriser

Elpriserna gick under 2022 väldigt mycket upp jämfört med tidigare år och det har såklart påverkat föreningen också, även om husen är väldigt energieffektiva. För att möta utvecklingen har styrelsen under året höjt avgiften för elförbrukning samt utvärderat möjligheterna för att i framtiden installera solceller på föreningens tak.

Utflyttning av två lokalhyresgäster

I september frånflyttade lokalhyresgästerna Oh Poke och A Mys Floral. Sen dess har ett arbete pågått för att hitta nya lokalhyresgäster, en proces som har varit påverkad av den negativa konjunkturutvecklingen.

Upphandling av trädgårdsskötsel

Under hösten upphandlade styrelsen skötsel av innergården för de kommande två åren i en proces där flera möjliga leverantörer blev utvärderade. Det blev beslutat att Habitek utemiljö kommer att fortsätta att sköta vår fina innergård.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	2022	2021
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	308	309
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	23	17
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-23</u>	<u>-18</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	308	308

Under året har 16 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	13 815	13 546	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 431	-4 922	0
Soliditet (%)	83,5	83,3	83,1
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	2 895	3 373	0
Fastighetslån/kvm, kr	14 474	15 576	15 678
Årsavgifter/kvm, kr	625	625	625

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.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

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	49 685	0	-4 922 033	1 176 892 652
Disposition av föregående års resultat:			455 730	-5 377 763	4 922 033	0
Årets resultat					-5 431 438	-5 431 438
Belopp vid årets utgång	768 157 989	413 607 011	505 415	-5 377 763	-5 431 438	1 171 461 214

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 377 763
årets förlust	-5 431 438
	-10 809 201

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	455 730
	-11 264 931
	-10 809 201

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 814 711	13 546 197
Summa rörelseintäkter		13 814 711	13 546 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 774 630	-6 002 890
Övriga externa kostnader	4	-987 273	-813 276
Personalkostnader	5	-324 663	-338 890
Avskrivningar		-8 326 033	-8 294 859
Summa rörelsekostnader		-16 412 599	-15 449 915
Rörelseresultat		-2 597 888	-1 903 718
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 905	434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 835 455	-3 018 749
Summa finansiella poster		-2 833 550	-3 018 315
Resultat efter finansiella poster		-5 431 438	-4 922 033
Årets resultat		-5 431 438	-4 922 033

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, tomträtt och mark	6	1 395 148 160	1 403 431 580
Inventarier, verktyg och installationer	7	330 599	529 082
Summa materiella anläggningstillgångar		1 395 478 759	1 403 960 662
Summa anläggningstillgångar		1 395 478 759	1 403 960 662
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		368 521	131 378
Fordringar hos entreprenör		0	197 550
Övriga fordringar	8	5 645 798	8 091 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	1 115 264	806 494
Summa kortfristiga fordringar		7 129 582	9 227 304
Summa omsättningstillgångar		7 129 582	9 227 304
SUMMA TILLGÅNGAR		1 402 608 341	1 413 187 966

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 181 765 000	1 181 765 000
Fond för yttre underhåll		505 415	49 685
Summa bundet eget kapital		1 182 270 415	1 181 814 685
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 377 763	0
Årets resultat		-5 431 438	-4 922 033
Summa fritt eget kapital		-10 809 200	-4 922 033
Summa eget kapital		1 171 461 215	1 176 892 652
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	73 500 000	148 000 000
Summa långfristiga skulder		73 500 000	148 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	153 500 000	80 500 000
Depositioner		525 250	619 250
Leverantörsskulder		712 982	3 639 582
Skatteskulder		1 086 000	1 522 000
Övriga skulder	12	31 914	74 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 790 980	1 940 336
Summa kortfristiga skulder		157 647 126	88 295 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 402 608 341	1 413 187 966

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 431 438	-4 922 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		8 326 033	8 294 859
Förändring skatteskuld/fordran		-436 000	-311 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 458 595	3 061 827
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		4 493 493	-5 830 390
Förändring av kortfristiga skulder		-3 212 187	-2 259 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 739 901	-5 027 913
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-540 521
Erhållet bidrag		155 870	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		155 870	-540 521
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	-1 500 000
Årets kassaflöde		2 395 771	-7 068 434
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 743 169	9 811 602
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 138 940	2 743 168

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 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

	2022	2021
Årsavgifter	9 168 864	9 168 864
Hyror lokaler	1 280 722	1 078 335
Garageplatser	1 996 566	2 185 800
Fastighetsskatt	123 339	94 493
El	968 032	601 606
Vatten	197 689	195 996
Erhållet hyresstöd	0	147 488
Gemensamhetslokal	20 400	18 900
Andrahandsupplåtelse	20 844	9 470
Försäkringsersättningar	34 089	38 752
Övriga intäkter	4 166	6 494
	13 814 711	13 546 198

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	570 816	552 883
Trädgårdsskötsel	32 934	153 096
Extra städkostnader	35 007	17 199
Snöröjning/sandning	73 541	72 971
Hiss besiktning och service	40 677	21 669
Serviceavtal (sophantering, sprinkler, brand)	35 687	48 288
Brandskyddsarbete	60 013	8 780
Besiktningsskostnader	0	29 693
Utryckning/jour	9 993	0
Hissreparationer	7 424	0
Övriga reparationer	179 298	145 151
Trädgård och utemiljö	49 447	4 320
El	2 489 033	1 516 816
Uppvärmning	928 839	1 128 885
Vatten och avlopp	246 332	225 895
Avfallshantering	236 665	312 011
Försäkringskostnader	131 194	100 574
Tomträttsavgäld	1 216 000	1 216 000
TV tele bredband	404 290	403 865
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 180	38 133
Övriga driftskostnader, datorprogram, trivselåtgärder	22 260	6 661
	6 774 630	6 002 890

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	590 000	496 000
Föreningsstämma	18 620	29 232
Revisionsarvode	36 011	30 209
Ekonomisk förvaltning	175 911	132 191
Konsultarvoden	77 189	24 281
Mätdatajänster	54 942	53 734
Bygglovsavgifter	0	36 210
Kreditupplysningar	10 866	6 261
Övriga externa kostnader, ärendehantering mm	23 734	5 158
	987 273	813 276

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	254 035	269 730
Arvode valberedning	11 500	0
Sociala avgifter	59 128	69 160
	324 663	338 890

Not 6 Byggnader, tomträtt och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	689 191 747	687 871 000
Ingående anskaffningsvärden tomträtt	143 516 000	143 516 000
Ökning byggnad	0	1 320 747
Ingående värde investeringsmoms	-4 365 747	-3 045 000
Ökning investeringsmoms	0	-1 320 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	828 342 000	828 342 000
Ingående avskrivningar	-8 283 420	0
Årets avskrivningar byggnader	-6 848 260	-6 848 260
Årets avskrivningar tomträtt	-1 435 160	-1 435 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 566 840	-8 283 420
Ingående värde mark	583 373 000	583 373 000
Utgående bokfört värde mark	583 373 000	583 373 000
Utgående redovisat värde	1 395 148 160	1 403 431 580
Taxeringsvärden byggnader	546 000 000	315 000 000
Taxeringsvärden mark	172 000 000	215 600 000
	718 000 000	530 600 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	540 521	0
Inköp	0	540 521
Erhållet bidrag	-155 870	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	384 651	540 521
Ingående avskrivningar	-11 439	0
Årets avskrivningar	-42 613	-11 439
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 052	-11 439
Utgående redovisat värde	330 599	529 082

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	506 857	1 048 713
Avräkningskonto förvaltare	5 138 941	2 743 169
Fordring avseende utbetalning från skattekonto	0	4 300 000
	5 645 798	8 091 882

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	32 317	31 540
Fastighetsförsäkring	48 489	34 216
Tv tele bredband	102 003	101 068
Sopsug avgift	4 830	4 366
Larmavtal hiss	132 198	0
Brandavtal	5 882	0
Avgift Boappa	6 207	6 304
Ärendehantering	4 338	0
Tomträttsavgäld	304 000	304 000
Intäkter avseende varmvatten och el	475 000	325 000
	1 115 264	806 494

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,02	2023-03-28	30 000 000	30 000 000
SEB	3,02	2023-03-28	49 000 000	49 500 000
SEB	1,33	2023-12-28	74 000 000	74 500 000
SEB	1,38	2024-12-28	74 000 000	74 500 000
Avgår kortfristig del			-153 500 000	-80 500 000
			73 500 000	148 000 000

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: 153 000 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 1 500 000 kr varav 1 000 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mervärdesskatt	31 914	74 145
	31 914	74 145

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	31 022	15 687
Styrelsearvoden	141 800	136 627
Arvoden valberedning	2 500	0
Sociala avgifter	43 250	41 540
Revision	24 000	24 000
El	200 860	328 202
Uppvärmning	137 202	153 710
Avfallskostnader	41 336	63 432
Vatten och avlopp	53 290	44 194
Reparationer	14 227	0
Serviceavtal sopsugsanläggning	0	26 263
Snöröjning	13 105	7 174
Konsulttjänster	15 600	0
Förutbetalda avgifter och hyror	1 072 788	1 099 507
	1 790 980	1 940 336

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	230 000 000	230 000 000
	230 000 000	230 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 4,5% den 1 januari 2023.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Jan-Olof Dahl

Joachim Meyer Andersen

Daniel Jonsson

Ulla Paulsen

Johny Hultin

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristinebergs Slottspark, org.nr 769635–1662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristinebergs Slottspark för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kristinebergs Slottspark för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor