

---

# Årsredovisning

## 2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Kräftan 9  
Org nr: 769627-2454

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning eller i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kräftan 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-30. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-03-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05.

Föreningen har sitt säte i Växjö Kommun.

Årets resultat är 508 tkr bättre än föregående år p g a inget underhåll utförts under året. Kostnaden för uppvärmning har stigit kraftigt medan elkostnad ligger något under fg år. Vatten och sophanteringskostnader har även de ökat något jf fg år. Under året har föreningen haft vattenskador med 188 tkr (fg år 168 tkr), där försäkringsersättning utbetalats med 110 tkr (fg år 74 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har minskat med 350 tkr jf med föregående år. Under räkenskapsåret har man inte utfört något underhåll (jf fg år 321 tkr). Föreningen har drabbats av vattenläckor samt erhållit försäkringsersättning och p g a dessa så pågår nu projekt med "relining" för att åtgärda föreningens stammar och detta beräknas fortskrida 2024.

Beräknad kostnad är 3,6 miljoner och föreningen avser att låna upp denna summa och har fått lånelöfte av bank. Då föreningen har ett antal osålda hyresrätter så försöker man säga upp 1 lägenhet som Växjö Kommun hyr, för att kunna få in kapital för att kunna minska behovet av nytt lån till projektet relining.

Räntekostnaderna har ökat pga ett högre ränteläge, trots att föreningen amorterar 226 tkr enligt plan årligen.

Årets resultat jämfört med budget är 86 tkr bättre pga att man ej utfört budgeterat underhåll. Styrelsens fokus har varit att komma till rätta med vattenskador och att komma vidare med projektet relining.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår har under året förändrats från 14 % till 16 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 100 till 96 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 300 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kräftan 9 i Växjö kommun. På fastigheten finns två byggnader med 38 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1930. Fastighetens adress är Norra Esplanaden i Växjö.

Föreningen innehar mark med äganderätt. Föreningens fastighet har inte del i samfällighet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg för bostadsinnehavarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	13
3 rum och kök	12
Summa	38

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	14

Bostäder hyresrätt	306 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	1 877 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	2 183 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	40 940 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 940 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
El (nät-del)	Växjö Energi AB
El (rörlig del)	Bixia AB
Fjärrvärme	Växjö Energi AB
Vatten	Växjö kommun
Återvinning	Stena Recycling AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Bredband	Tele2 Sverige AB
Hissbesiktning	Nordisk Hiss AB
Avfall	SSAM AB
Service/skötsel hiss	Kiwa Inspecta AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkring Kronoberg

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 267 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan är framtagen i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov på 21 286 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 674 tkr/år eller 309 kr/m<sup>2</sup>, där hänsyn tagits till redan avsatta medel till fonden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 674 tkr eller 309 kr/m<sup>2</sup> och ligger därmed i nivå med rekommenderad avsättning enligt 30-årig underhållsplan, där hänsyn tagits till redan avsatta medel.

**Underhållsfond:** Ingående värde för föreningens underhållsfond var 1 063 311 kr 2023-01-01. Avsättning har under året skett med 674 000 kr. Föreningen har under året tagit i anspråk/reserverat 0 kr från underhållsfonden. Utgående värde för föreningens underhållsfond var 2023-12-31 1 737 311 kr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2018	Målning fönster uppehållsrum/kök
Huskropp utvändigt	2018	Lagning samt målning av fönster och dörrar, lagning yttertak samt tätning mot skorstenar
Huskropp utvändigt	2019	Takåtgärder hängrännor
Gemensamma utrymmen	2022	Målning trapphus
Markytor	2022	Tvätt och behandling utemiljö
Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer	2024	Relining av föreningens stammar
Huskropp	2026	Fasader
Fastighet	2026	Dörrar entréparti/portar

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Nermina Culesker	Ordförande	2025
Hanna Blomquist	Sekreterare	2024
Joel Esaiasson	Ledamot	2024
Emma Engström	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Luciano Yanez Atienza	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB Mikael Svensson, Växjö	Auktoriserad revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Nermina Culesker	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tagit hjälp av Riksbyggen RBO (ombyggnad) att driva projekt relining för att åtgärda föreningens undermåliga stammar. Avtal gällande relining med Riksbyggen RBO (ombyggnad) är signerat feb 2024.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 815 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

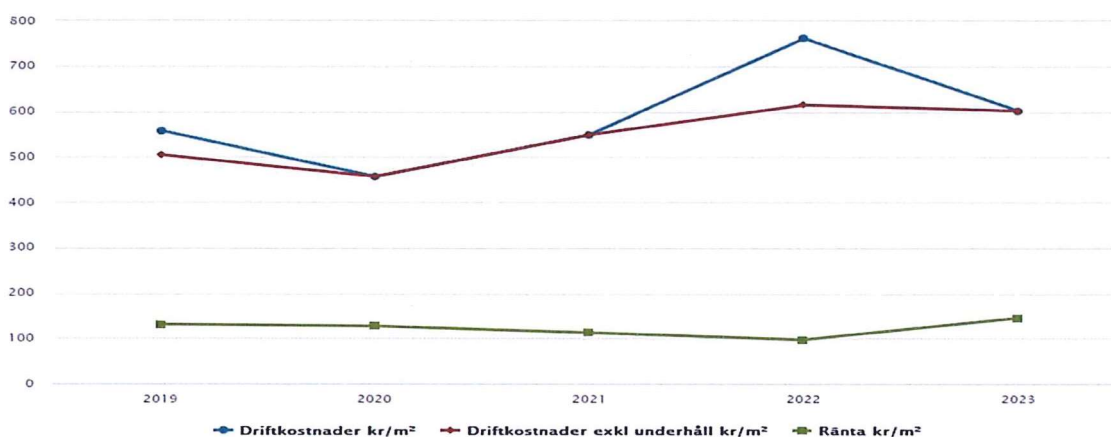
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 6st lägenheter upplåtna som hyresrätt,(fg år 6 st). Resterande är upplåtna som bostadsrätt. Föreningen har för avsikt att sälja hyresrätter vartefter det ges möjlighet och därav har föreningen ett "dolt" kapital som frigörs vid varje försäljning.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 937 346	1 723 796	1 705 547	1 730 274	1 733 675
Rörelsens intäkter	2 086 129	1 813 054	1 727 347	1 747 011	1 743 252
Resultat efter finansiella poster	-45 195	-552 982	-305 340	-23 051	-230 255
Årets resultat	-45 195	-552 982	-305 340	-23 051	-230 255
Resultat exkl avskrivningar	299 562	-208 225	39 417	321 706	114 502
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-374 438	-822 225	-260 583	131 706	-75 498
Balansomslutning	41 209 878	41 502 512	44 844 609	42 239 873	42 595 232
Årets kassaflöde	54 869	-2 929 291	2 938 635	-15 311	120 569
Soliditet %	57	57	54	50	51
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	16	14	50	5	95
Likviditet % exkl nästa års villkorsändringar lån (ingår kortfristig skuld)	96	100	549	129	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	73	73	75	70	69
Avgifts- hyresbortfall %	-	0,1	4,3	1,4	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	815	707	702	702	685
Driftkostnader kr/kvm	602	762	549	457	558
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	602	615	549	457	504
Energikostnad kr/kvm	264	248	238	221	226
Underhållsfond kr/kvm	796	487	353	215	128
Reservering till underhållsfond kr/kvm	309	281	137	87	87
Sparande kr/kvm	137	52	18	147	106
Ränta kr/kvm	145	97	112	127	131
Skuldsättning kr/kvm	7 872	7 998	9 270	9 373	9 477
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 155	9 302	10 781	10 901	10 901
Räntekänslighet %	11,2	13,2	15,6	16,7	16,9



### Upplysning om årets förlust

Årets knappa förlust beror på att föreningens räntekostnader har ökat på ett högre ränteläge.

Föreningen har stora tillgångar i hyreslägenheter (6 st per 2023-12-31) som framåt planeras att säljas och finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden (allt eftersom hyresavtal sägs upp) och blir då upplåtna som bostadsrätt.

Föreningen har ett sparande som ligger i nivå med vad deras underhållsplans krav är och de har en uppdaterad underhållsplan i 2023 års prisläge.



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 157 275	2 095 469	1 063 311	-3 180 877	-552 982
Disposition enl. årsstämmobeslut				-552 982	552 982
Reservering underhållsfond			674 000	-674 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-45 195
<b>Vid årets slut</b>	<b>24 157 275</b>	<b>2 095 469</b>	<b>1 737 311</b>	<b>-4 407 859</b>	<b>-45 195</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 733 859
Årets resultat	-45 195
Årets fondreservering enligt stadgarna	-674 000
<b>Summa</b>	<b>-4 453 055</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-4 453 055**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	1 937 346	1 723 796	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 783	89 258	
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 086 129</b>	<b>1 813 054</b>	
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftskostnader	Not 4	-1 313 349	-1 663 351	
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 894	-101 897	
Personalkostnader	Not 6	-49 496	-49 312	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-344 757	-344 757	
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 817 497</b>	<b>-2 159 317</b>	
<b>Rörelseresultat</b>		<b>268 632</b>	<b>-346 264</b>	
<b>Finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 316	5 989	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-318 143	-212 707	
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-313 827</b>	<b>-206 718</b>	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-45 195</b>	<b>-552 982</b>	
<b>Årets resultat</b>		<b>-45 195</b>	<b>-552 982</b>	

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	40 472 188	40 816 945
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 472 188</b>	<b>40 816 945</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 472 188</b>	<b>40 816 945</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	4 094
Övriga fordringar	Not 12	472	198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	23 069	21 995
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 541</b>	<b>26 287</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	714 149	659 279
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>714 149</b>	<b>659 279</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>737 690</b>	<b>685 567</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 209 878</b>	<b>41 502 512</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	26 252 744	26 252 744	
Fond för yttre underhåll	1 737 311	1 063 311	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>27 990 055</b>	<b>27 316 055</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 407 859	-3 180 877	
Årets resultat	-45 195	-552 982	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 453 055</b>	<b>-3 733 859</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 537 000</b>	<b>23 582 196</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 922 506	13 148 558
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 922 506</b>	<b>13 148 558</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 261 524	4 311 288
Leverantörsskulder	Not 16	0	2 506
Skatteskulder	Not 17	118 104	113 164
Övriga skulder	Not 18	11 667	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	359 076	344 800
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 750 371</b>	<b>4 771 758</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>41 209 878</b>	<b>41 502 512</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01-2023-12-31	2022-01-01-2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-45 195	-552 982
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	344 757	344 757
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>299 562</b>	<b>-208 225</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 746	68 049
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	28 377	-13 299
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>330 685</b>	<b>-153 475</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld till kreditinstitut	-275 816	-2 775 816
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-275 816</b>	<b>-2 775 816</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>54 869</b>	<b>-2 929 291</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>659 279</b>	<b>3 588 570</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>714 149</b>	<b>659 279</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 530 636	1 326 584
Hyror, bostäder	364 710	356 712
Hyror, p-platser	42 000	42 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 500
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 937 346</b>	<b>1 723 796</b>

*I föreningens årsavgift ingår värme, vatten samt tv och 1 alt 2 förråd (fler kan hyras). Även bostadsrättstillägg ingår för boende. Garage ingår inte och separat kö finns till dessa. El för eget bruk, ev bredband/internet samt hemförsäkring får boende själv stå för.*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	10 147	11 754
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-1
Erhållna bidrag (2023 avser elstöd)	21 442	0
Övriga rörelseintäkter	6 422	3 559
Försäkringsersättningar (avser vattenläckor)	110 782	73 946
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>148 783</b>	<b>89 258</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-321 031
Reparationer	-267 225	-287 315
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 382	-57 722
Försäkringspremier	-41 758	-40 227
Kabel- och digital-TV	-36 235	-32 861
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-8 359
Serviceavtal	-13 099	-31 647
Obligatoriska besiktningar	-7 142	0
Snö- och halkbekämpning	-15 443	-33 466
Statuskontroll	0	-44 125
Drift och förbrukning, övrigt	0	-864
Vatten	-94 527	-92 629
Fastighetsel	-82 913	-89 827
Uppvärmning	-399 327	-358 479
Sophantering och återvinning	-69 748	-64 302
Förvaltningsarvode drift (inkl index och extratjänster, 2023 trädgård 25 tkr))	-225 551	-200 496
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 313 349</b>	<b>-1 663 351</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-67 546	-66 535
Arvode, yrkesrevisorer	-13 960	-12 638
Övriga förvaltningskostnader	-800	-800
Kreditupplysningar	-1 702	-1 329
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 208	-6 279
Kontorsmateriel	-3 169	-3 169
Telefon och porto	-9 296	-6 025
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-22
Serviceavgifter	-864	0
Konsultarvoden	-4 813	-3 000
Bankkostnader	-2 537	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-109 894</b>	<b>-101 897</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-37 999	-38 000
Sociala kostnader	-11 497	-11 312
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-49 496</b>	<b>-49 312</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-344 757	-344 757
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-344 757</b>	<b>-344 757</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	254	1 953
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 926	3 944
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	136	91
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>4 316</b>	<b>5 989</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-317 497	-212 071
Övriga räntekostnader	-646	-636
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-318 143</b>	<b>-212 707</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	34 188 448	34 188 448
Mark	9 088 069	9 088 069
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>43 276 517</b>	<b>43 276 517</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-2 459 572	-2 114 814
	<b>-2 459 572</b>	<b>-2 114 814</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-344 757	-344 757
	<b>-344 757</b>	<b>-344 757</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-2 804 329</b>	<b>-2 459 571</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>40 472 188</b>	<b>40 816 946</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	31 384 119	31 728 877
Mark	9 088 069	9 088 069

**Taxeringsvärden**

Bostäder	40 940 000	40 940 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>40 940 000</b>	<b>40 940 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>30 200 000</i>	<i>30 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 740 000</i>	<i>10 740 000</i>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 094
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>4 094</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	472	198
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>472</b>	<b>198</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 446	20 312
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 623	1 684
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>23 069</b>	<b>21 995</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	113 246	209 319
Transaktionskonto	600 903	449 960
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>714 149</b>	<b>659 279</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 184 030	17 459 846
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-292 404	-226 052
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 969 120	-4 085 236
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>12 922 506</b>	<b>13 148 558</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,10%	2024-03-30	4 085 236,00	0,00	49 764,00	4 035 472,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-03-30	13 374 610,00	0,00	226 052,00	13 148 558,00
<b>Summa</b>			<b>17 459 846,00</b>	<b>0,00</b>	<b>275 816,00</b>	<b>17 184 030,00</b>

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 035 472 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 292 404 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 169 616 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 722 010 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	2 506
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>0</b>	<b>2 506</b>

**Not 17 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	57 722	55 442
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	60 382	57 722
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>118 104</b>	<b>113 164</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	11 667	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>11 667</b>	<b>0</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	50 309	0
Upplupna driftskostnader	0	26 981
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 175	38 584
Upplupna elkostnader	13 571	23 193
Upplupna vattenavgifter	7 830	7 462
Upplupna värmekostnader	114 699	91 977
Upplupna kostnader för renhållning	7 183	7 245
Upplupna revisionsarvoden	13 453	12 618
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 719	1 996
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	142 137	134 742
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>359 076</b>	<b>344 800</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 605 000	22 605 000

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Styrelsen inväntar besked ang uppsägning av hyresrätt (Växjö Kommun). Syfte är att frigöra kapital till projekt relining av föreningens stammar, för att minska ev behov av nya lån.

**Styrelsens underskrifter**

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Nermina Culesker (ordförande)

\_\_\_\_\_  
Hanna Blomquist

\_\_\_\_\_  
Emma Engström

\_\_\_\_\_  
Joel Esaiasson

Vår revisionsberättelse har lämnats den ...../.....2024

\_\_\_\_\_  
Mikael Svensson, auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB, Växjö

# Verifikat

Transaktion 09222115557512789077

## Dokument

<p><b>211380 ÅR 2023</b> Huvuddokument 21 sidor <i>Startades 2024-03-13 13:20:38 CET (+0100) av Caroline Nyd (CN)</i> <i>Färdigställt 2024-03-15 14:22:53 CET (+0100)</i></p>	<p><b>211380 Bilagor 2023</b> Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Caroline Nyd (CN)</i></p>
---	--

## Initierare

<p><b>Caroline Nyd (CN)</b> Riksbyggen <i>caroline.nyd@riksbyggen.se</i></p>
--

## Signerare

<p><b>Mikael Svensson (MS)</b> <i>mikael.svensson@se.ey.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON" <i>Signerade 2024-03-15 14:22:53 CET (+0100)</i></p>	<p><b>Nermina Culesker (NC)</b> <i>Nerminaculesker@outlook.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NERMINA CULESKER" <i>Signerade 2024-03-15 08:18:23 CET (+0100)</i></p>
<p><b>Hanna Blomquist (HB)</b> <i>alfahanna@gmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hanna Marie Carola Blomquist" <i>Signerade 2024-03-15 12:35:47 CET (+0100)</i></p>	<p><b>Joel Esaiasson (JE)</b> <i>joel.esaiasson@gmail.com</i></p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOEL ESAIASSON" <i>Signerade 2024-03-13 14:44:49 CET (+0100)</i></p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557512789077

Emma Engström (EE)  
*engstromemma@hotmail.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EMMA ENGSTRÖM"  
Signerade 2024-03-15 10:31:44 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Kräftan 9 Växjö, org.nr 769627-2454

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Kräftan 9 Växjö för räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 på fel.

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Kräftan 9 Växjö för år 2023-01-01 - 2023-12-31 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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.

Växjö den

Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557512969082

## Dokument

**211380 RB 2023**  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-03-15 13:30:10 CET (+0100) av Caroline Nyd (CN)*  
*Färdigställt 2024-03-15 14:23:43 CET (+0100)*

## Initierare

**Caroline Nyd (CN)**  
Riksbyggen  
*caroline.nyd@riksbyggen.se*

## Signerare

**Mikael Svensson (MS)**  
*mikael.svensson@se.ey.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SVENSSON"*  
*Signerade 2024-03-15 14:23:43 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tekniskt kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Kräftan 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Kräftan 9 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

