



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Kräftan 8



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kräftan 8 med säte i Mölndal org.nr. 769615-6004 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mölndal Kräftan 8	2007-06-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohus län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
101	p-platser	0
29	lokaler (hyresrätt)	375
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 739
33	garageplatser	0
Totalt 279 objekt		9 114

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 71 st 3 rok, 11 st 5 rok, 4 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sami Paasonen	Ordförande	2017-06-01
Lasse Mäntylä	Ledamot	2019-05-19
Lars Hilmersson	Ledamot	2023-09-24
Jens Annmark	Ledamot	2015-04-14
Jessica Velkovski	Ledamot	2021-07-19
Gustaf Almqvist	Ledamot	2023-09-24
Kira Couo	Suppleant	2024-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jens Annmark, Jessica Velkovski, Lars Hilmersson och Kira Couo.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lasse Mäntylä, Lars Hilmersson, Sami Paasonen, Jens Annmark, Jessica Velkovski och Gustaf Almqvist.

Revisorer har varit: Eric Heneskog med Roland Bragnå som suppleant valda av föreningen, samt Malin Johannesson revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Pia Ahlström och Claes-Göran Alinder, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga statusbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-24.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under 2024:

- Toalett vid tvättstuga 7B renoverad.
- Del av avloppsstam källarplan 7B utbytt p.g.a skada.
- Lokal i källarplan 9C, renovering utförd löpande under året.
- Målning av samtliga balkongfönsterkarmar gjordes under hösten.
- Betonglagningar och målning av balkonger utfört där behov uppstått.
- Borttagning av häck samt åtgärd skadad asfaltering på parkeringsytan mot Bifrostgatan utfört.



Under 2025 kommer asfaltering & linjemarkering utföras på den tidigare reparerade ytan mot Bifrostgatan. Belysningsarmaturer kommer att bytas ut i källargångar, tvättstugor samt i cykelrum. Belysningen på baksidan av affärsfastigheten kommer bytas ut samt uppfräschning av dito. Lekplatsåtgärder kommer ske under året.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Entrépartier kommer att renoveras. Asfaltering & linjemarkering parkeringar. Markreparation av nedfarter till garage. Byte av radiatorventiler samt injustering värmeledningar. Besiktning av tak & åtgärder av eventuella brister. Byte av maskiner i tvättstugor. Målning fönsterkarmar källarplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	139	101	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 250	7 557	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 561	7 881	8 491	8 631	8 670
Räntekänslighet, %	10	9	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	188	201	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	734	730	681	681	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	81	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	874	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 168	7 417	7 185	7 139	7 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 105	-799	-1 652	-1 093	-1 281
Soliditet, %	54	54	52	52	52

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga underhållskostnader, repartionskostnader och stigande räntekostnader. Dessa kostnader har inte föreningen hunnit att justera årsavgifterna för ännu. Föreningen har upprättat en femårsbudget för att komma tillrätta med sina avgifter och kommande underhåll.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 132 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftsförändring. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	82 249 272	0	0	82 249 272
Upplåtelseavgifter, kr	10 978 566	0	0	10 978 566
Underhållsfond, kr	2 366 689	0	614 775	2 981 464
S:a bundet eget kapital, kr	95 594 527	0	614 775	96 209 302
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 589 490	-799 178	-614 775	-14 003 443
Årets resultat, kr	-799 178	799 178	-1 105 409	-1 105 409
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 388 668	0	-1 720 184	-15 108 852
S:a eget kapital, kr	82 205 859	0	-1 105 409	81 100 450

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 694 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 079 225 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 388 668
Årets resultat, kr	-1 105 409
Reservation till underhållsfond, kr	-1 694 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 079 225
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-15 108 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-15 108 852

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 167 846	7 436 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 719	52 791
Summa Rörelseintäkter		8 356 565	7 489 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 323 390	-4 257 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 632	-171 565
Personalkostnader	Not 6	-332 436	-213 194
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 291 570	-1 291 570
Summa Rörelsekostnader		-7 068 028	-5 933 966
Rörelseresultat		1 288 537	1 555 695
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101 534	157 011
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 495 480	-2 511 884
Summa Finansiella poster		-2 393 946	-2 354 873
Resultat efter finansiella poster		-1 105 409	-799 178
Resultat före skatt		-1 105 409	-799 178
Årets resultat		-1 105 409	-799 178



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	144 932 628	146 157 951
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	131 082	197 329
Summa Materiella anläggningstillgångar		145 063 710	146 355 280
Summa Anläggningstillgångar		145 063 710	146 355 280

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		102 097	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 744	1 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	202 553	149 824
Summa Kortfristiga fordringar		306 394	151 397

Kassa och bank

Kassa och bank		3 557 903	6 470 693
Summa Kassa och bank		3 557 903	6 470 693
Summa Omsättningstillgångar		3 864 297	6 622 090

Summa Tillgångar		148 928 007	152 977 370
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	93 227 838	93 227 838
Fond för yttre underhåll	2 981 464	2 366 689
Summa Bundet eget kapital	96 209 302	95 594 527

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 003 443	-12 589 490
Årets resultat	-1 105 409	-799 178
Summa Ansamlad förlust	-15 108 853	-13 388 668

Summa Eget kapital

81 100 449 82 205 859

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	21 460 000	21 540 000
Summa Långfristiga skulder		21 460 000	21 540 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		44 617 521	47 334 519
Leverantörsskulder		563 343	450 118
Skatteskulder		16 532	11 817
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	132 805	87 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 037 357	1 347 816
Summa Kortfristiga skulder		46 367 558	49 231 511

Summa Skulder

67 827 558 70 771 511

Summa Eget kapital och skulder

148 928 007 152 977 370



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 288 537	1 555 695
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 291 570	1 291 570
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 291 570	1 291 570
Erhållen ränta	101 534	157 011
Erlagd ränta	-2 324 139	-2 511 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	357 502	492 392
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-154 998	-18 263
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-318 297	569 347
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-473 295	551 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-115 793	1 043 476
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 796 998	-5 387 987
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 796 998	-5 387 987
Årets kassaflöde	-2 912 791	-4 344 511
Likvida medel vid årets början	6 470 693	10 815 204
Likvida medel vid årets slut	3 557 903	6 470 693



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 692 736	6 084 468
	Bredband	306 240	299 280
	Hyror lokaler	559 728	528 696
	Hyror garage och parkeringsplatser	571 173	519 150
	Hyror förbrukningsbaserad	9 490	8 160
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt	8 598	3 948
	Övriga primära intäkter	11 609	59 952
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 159 574	7 503 654
	<i>Hyresbortfall</i>		
	Hyresbortfall	-91 728	-66 784
	<i>Summa Hyresbortfall</i>	-91 728	-66 784
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 067 846	7 436 870
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	83 342	52 791
	Övriga sekundära intäkter	105 377	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	188 719	52 791
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-305 344	-322 958
	Snö och halk-bekämpning	-81 494	-148 683
	Reparationer	-506 328	-252 360
	Planerat underhåll	-1 079 324	-359 944
	Försäkringsskador	-382 175	-111 813
	El	-136 499	-156 903
	Uppvärmning	-1 072 066	-1 146 035
	Vatten	-508 248	-603 835
	Sophämtning	-228 029	-248 529
	Fastighetsförsäkring	-160 762	-154 319
	Kabel-TV och bredband	-391 758	-306 096
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-211 540	-208 344
	Förvaltningsavtalskostnader	-259 825	-237 818
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 323 390	-4 257 638

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-52 062	-103 583
	Administrationskostnader	-29 236	-28 779
	Extern revision	-21 337	-19 783
	Konsultkostnader	-4 038	-2 336
	Föreningsverksamhet	-7 125	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 834	-17 085
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-120 632	-171 565
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-151 128	-131 914
	Revisionsarvode	-15 011	-13 192
	Övriga arvoden	-91 310	-17 656
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 925
	Sociala avgifter	-64 942	-41 945
	Övriga personalkostnader	-10 045	-6 562
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-332 436	-213 194
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde exklusive laddstolpar 2024	118 119 964	118 119 964
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 992 108	40 992 108
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 535 516	1 535 516
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	160 647 588	160 647 588
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 489 637	-13 260 314
	Årets avskrivningar	-1 225 323	-1 229 323
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 714 960	-14 489 637
	<i>Utgående redovisat värde</i>	144 932 628	146 157 951
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 802 000	93 802 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	67 607 000	67 607 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	161 409 000	161 409 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	80 219 000	80 219 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	80 219 000	80 219 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde inklusive laddstolpar för 2024

1 041 194

1 041 194

*Summa Ackumulerade anskaffningsvärden***1 041 194****1 041 194***Ackumulerade avskrivningar*

Ingående avskrivningar

-843 865

-774 173

Årets avskrivningar

-66 247

-69 692

*Summa Ackumulerade avskrivningar***-910 112****-843 865***Utgående redovisat värde***131 082****197 329**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkning skatter och avgifter

1 744

1 573

*Summa Övriga fordringar***1 744****1 573**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

113 559

64 230

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

88 994

85 594

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***202 553****149 824**

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

SBAL

3,81%

2025-10-06

4 796 792

34 944

SBAL

3,28%

2025-08-28

4 912 924

42 602

SBAL

3,16%

2025-06-09

9 801 073

62 792

SBAL

3,2%

2025-09-16

8 887 488

82 218

SBAL

3,75%

2025-04-08

16 179 244

144 628

SBAL

2,43%

2027-05-20

21 500 000

40 000

66 077 521**407 184**

Långfristig del

21 460 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

40 000

Lån som ska konverteras inom ett år

44 577 521

Kortfristig del

44 617 521

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

407 184

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 628 736

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,13%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	30 391	16 226
	Källskatt	101 505	71 015
	Övriga kortfristiga skulder	908	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	132 805	87 241
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	680 551	663 074
	Upplupna räntekostnader	171 341	226 719
	Övriga upplupna kostnader	185 465	458 023
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 037 357	1 347 816

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kräftan 8, org.nr. 769615-6004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Mölnadal

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Eric Heneskog
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Kräftan 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAMI PAASONEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:06:05



GUSTAF ALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:19:59



LARS HILMERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:20:14



LASSE MÄNTYLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:14:53



JENS ANNMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 11:01:08



JESSICA VELKOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:21:31



ERIC HENESKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:39:06



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 08:45:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Kräftan 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC HENESKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:42:50



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 08:45:38

