

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Kräftan 9
Org nr: 7696272454





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kräftan 9 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 4 109 tkr sämre än föregående år pga att underhåll på fastigheten har utförts. Föreningen har gjort relining av stammarna. Kostnaderna för uppvärmning, vatten och avfallshantering har stigit jämfört med frg år, medan kostnaden för el har sjunkit. Räntekostnaderna har stigit kraftigt då man under året tagit ett nytt lån för att finansiera underhållet.

Årets resultat jämfört med budget är 3 857 tkr sämre pga att man inte budgeterat för utfört underhåll.

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

Föreningens likviditet ligger oförändrad på 4 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 96 % till 81 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 810 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.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	13	
2 rum och kök	13	
3 rum och kök	12	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	14	

Total tomtarea 4 624 m²

Bostäder hyresrätt 306 m²

Bostäder bostadsrätt 1 877 m²

Total bostadsarea 2 183 m²

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

Leverantör	Avtal
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 277 tkr och planerat underhåll för 3 727 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 2024 och visar på ett underhållsbehov på 21 920 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 673 tkr/år eller 308 kr/m², där hänsyn tagits till redan avsatta medel till fonden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 674 tkr eller 309 kr/m² och ligger därmed i nivå med rekommenderad avsättning enligt 30-årig underhållsplan, där hänsyn tagits till redan avsatta medel.

Ingående värde för föreningens underhållsfond var 1 737 311 kr 2024-01-01. Avsättning har under året skett med 674 000 kr. Föreningen har under året tagit i anspråk/reserverat 2 411 311 kr från underhållsfonden. Utgående värde för föreningens underhållsfond var 2024-12-31 0 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Gemensamma utrymmen	2018	Målning fönster uppehållsrum/kök Lagning samt målning av fönster och dörrar, lagning yttertak samt tätning mot skorstenar
Husropp utvändigt	2018	
Husropp utvändigt	2019	Takåtgärder hängrännor
Gemensamma utrymmen	2022	Målning trapphus
Markytor	2022	Tvätt och behandling utemiljö

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, relining av stammar	3 727 384

Planerat underhåll	År	Kommentar
Husropp	2026	Fasader
Fastighet	2026	Dörrar entréparti/portar

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nermina Culesker	Ordförande	2025
Hanna Blomquist	Sekreterare	2026
Alexander Fransson	Ledamot	2026
Joel Esaiasson	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Luciano Yanez Atienza	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB, Växjö	Auktoriserad revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen tagit ett nytt lån på 4 miljoner kronor för att kunna finansiera reliningen av stammarna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 845 kr/m²/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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 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 tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 022	1 947	1 723	1 705	1 730
Resultat efter finansiella poster*	-4 155	-45	-553	-305	-23
Resultat exkl avskrivningar	-3 810	300	-208	39	322
Årets kassaflöde	67	55	-2 929	2 939	-15
Soliditet %*	47	57	57	54	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	78	73	73	75	70
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	845	815	707	702	702
Driftkostnader kr/kvm	2 289	602	762	549	457
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	582	602	615	549	457
Energikostnad kr/kvm*	294	264	248	238	221
Underhållsfond kr/kvm	0	796	487	353	215
Sparande kr/kvm*	-38	137	52	18	147
Skuldsättning kr/kvm*	9 561	7 872	7 998	9 270	9 373
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 120	9 155	9 302	10 781	10 901
Räntekänslighet %*	13,2	11,2	13,2	15,6	16,7

* obligatoriska nyckeltal

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppgår till en förlust om 4 155 tkr vilket till stor del beror på stora underhållskostnader då föreningen utfört relining av sina stammar. För att finansiera detta har föreningen tagit ett lån på 4 milj. Föreningen har även höjt årsavgiften för kommande år.

\$\$

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 157 275	2 095 469	1 737 311	-4 407 859	-45 195
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-45 195	45 195
Reservering underhållsfond			674 000	-674 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 411 311	2 411 311	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-4 154 602
Vid årets slut	24 157 275	2 095 469	0	-2 715 743	-4 154 602

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 453 055
Årets resultat	-4 154 602
Årets fondreservering enligt stadgarna	-674 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 411 311
Summa	-6 870 347

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 870 347**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 022 141	1 947 483
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	138 646
Summa rörelseintäkter		2 022 741	2 086 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 997 517	-1 313 349
Övriga externa kostnader	Not 5	-352 175	-109 894
Personalkostnader	Not 6	-49 938	-49 496
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-344 757	-344 757
Summa rörelsekostnader		-5 744 388	-1 817 497
Rörelseresultat		-3 721 647	268 632
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 604	4 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-436 560	-318 143
Summa finansiella poster		-432 956	-313 827
Resultat efter finansiella poster		-4 154 603	-45 195
Årets resultat		-4 154 603	-45 195

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 127 430	40 472 188
Summa materiella anläggningstillgångar		40 127 430	40 472 188
Summa anläggningstillgångar		40 127 430	40 472 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	9 852	0
Övriga fordringar	Not 12	838	472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	104 372	23 069
Summa kortfristiga fordringar		115 062	23 541
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	781 597	714 149
Summa kassa och bank		781 597	714 149
Summa omsättningstillgångar		896 659	737 690
Summa tillgångar		41 024 089	41 209 878

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	26 252 744	26 252 744
Fond för yttre underhåll	0	1 737 311
Summa bundet eget kapital	26 252 744	27 990 055
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 715 744	-4 407 859
Årets resultat	-4 154 602	-45 195
Summa fritt eget kapital	-6 870 347	-4 453 055
Summa eget kapital	19 382 397	23 537 000
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 922 506
Summa långfristiga skulder	0	12 922 506
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 261 524
Leverantörsskulder	Not 16	0
Skatteskulder	Not 17	118 104
Övriga skulder	Not 18	11 667
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	359 076
Summa kortfristiga skulder	21 641 691	4 750 371
Summa eget kapital och skulder	41 024 089	41 209 878

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 721 647	268 632
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	344 757	344 757
	-3 376 889	613 389
Erhållen ränta	3 604	4 316
Erlagd ränta	-427 830	-267 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 801 115	349 871
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-91 521	2 746
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	272 488	-21 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 620 148	330 685
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-312 404	-275 816
Upptagna lån	4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 687 596	-275 816
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	67 448	54 869
Likvida medel vid årets början	714 149	659 279
Likvida medel vid årets slut	781 597	714 149
Kassa och Bank BR	781 597	714 149



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 586 758	1 530 636
Hyror, bostäder	380 314	364 710
Hyror, p-platser	42 000	42 000
Övriga ersättningar	13 074	10 147
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-10
Summa nettoomsättning	2 022 141	1 947 483

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	21 442
Övriga rörelseintäkter	600	6 422
Försäkringsersättningar	0	110 782
Summa övriga rörelseintäkter	600	138 646

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-3 727 384	0
Reparationer	-277 173	-267 225
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 940	-60 382
Försäkringspremier	-44 308	-41 758
Kabel- och digital-TV	-38 078	-36 235
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 887	0
Serviceavtal	-33 483	-13 099
Obligatoriska besiktningar	-26 153	-7 142
Snö- och halkbekämpning	-51 136	-15 443
Drift och förbrukning, övrigt	-916	0
Förbrukningsinventarier	-1 707	0
Vatten	-120 051	-94 527
Fastighetsel	-76 692	-82 913
Uppvärmning	-444 122	-399 327
Sophantering och återvinning	-77 268	-69 748
Förvaltningsarvode drift	-219	-225 551
Summa driftskostnader	-4 997 517	-1 313 349

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-276 194	-67 546
Arvode, yrkesrevisorer	-18 547	-13 960
Övriga förvaltningskostnader	-4 100	-800
Kreditupplysningar	-2 431	-1 702
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 006	-5 208
Kontorsmateriel	-6 700	-3 169
Telefon och porto	-13 983	-9 296
Serviceavgifter	-864	-864
Konsultarvoden	-24 738	-4 813
Bankkostnader	-2 614	-2 537
Summa övriga externa kostnader	-352 175	-109 894

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-37 999	-37 999
Sociala kostnader	-11 939	-11 497
Summa personalkostnader	-49 938	-49 496

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-344 757	-344 757
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-344 757	-344 757

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	254
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 599	3 926
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	136
Övriga ränteintäkter	5	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 604	4 316



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-434 132	-317 497
Övriga räntekostnader	-2 428	-646
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-436 560	-318 143

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 188 448	34 188 448
Mark	9 088 069	9 088 069
	43 276 517	43 276 517
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 276 517	43 276 517

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 804 329	-2 459 572
	-2 804 329	-2 459 572

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-344 757	-344 757
	-344 757	-344 757

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 149 086	-2 804 329
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	31 039 362	31 384 119
Mark	9 088 069	9 088 069

Taxeringsvärden

Bostäder	40 940 000	40 940 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	40 940 000	40 940 000
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 852	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 852	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	838	472
Summa övriga fordringar	838	472

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 862	21 446
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 943	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 567	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 372	23 069

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	116 845	113 246
Transaktionskonto	664 752	600 903
Summa kassa och bank	781 597	714 149

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	20 871 626	17 184 030
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-332 404	-292 404
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 539 222	-3 969 120
Långfristig skuld vid årets slut	0	12 922 506

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,05%	2025-03-30	4 035 472,00	0,00	66 352,00	3 969 120,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-03-30	13 148 558,00	0,00	226 052,00	12 922 506,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-05-13	0,00	4 000 000,00	20 000,00	3 980 000,00
Summa			17 184 030,00	4 000 000,00	312 404,00	20 871 626,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Statshypotek lån om 3 969 120 kr, 12 922 506 kr samt 3 980 000 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 räkenskapsår ska föreningen amortera 332 404 kr varav den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga 1 329 616 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterade skuld 19 209 606 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	133 418	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	81 510	0
Summa leverantörsskulder	214 928	0

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	122 322	118 104
Summa skatteskulder	122 322	118 104

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	11 884	11 667
Summa övriga skulder	11 884	11 667

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	59 039	50 309
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	145 866	5 175
Upplupna elkostnader	7 075	13 571
Upplupna vattenavgifter	7 664	7 830
Upplupna värmekostnader	67 020	114 699
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 183
Upplupna revisionsarvoden	17 000	13 453
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 719
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	117 267	142 137
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	420 932	359 076

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 605 000	22 605 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Nermina Culesker
Ordförande

Hanna Blomquist

Alexander Fransson

Joel Esaiasson

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Mikael Svensson, auktoriserad revisor
Ernst & Young AB, Växjö



Verifikat

Transaktion 09222115557546206895

Dokument

211380 Årsredovisning 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-05-08 10:25:18 CEST (+0200) av Lena
Artursson (LA)
Färdigställt 2025-05-09 13:46:08 CEST (+0200)

Initierare

Lena Artursson (LA)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se

Signerare

Nermina Culesker (NC)
nerminaculesker@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NERMINA CULESKER"
Signerade 2025-05-08 11:00:47 CEST (+0200)

Hanna Blomquist (HB)
alfahanna@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hanna Marie Carola Blomquist"
Signerade 2025-05-08 10:42:43 CEST (+0200)

Alexander Fransson (AF)
alle.fransson@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER FRANSSON"
Signerade 2025-05-09 13:39:50 CEST (+0200)

Joel Esaiasson (JE)
joel.esaiasson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOEL ESAIASSON"
Signerade 2025-05-09 13:36:55 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546206895

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL SVENSSON"
Signerade 2025-05-09 13:46:08 CEST (+0200)*

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 betydande 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
- 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 räkenskaper. 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Verification

Transaction 09222115557546207922

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2025-05-08 10:29:58 CEST (+0200) by Lena

Artursson (LA)

Finalised on 2025-05-09 13:46:51 CEST (+0200)

Signatories

Lena Artursson (LA)

Riksbyggen

lena.artursson@riksbyggen.se

Signed 2025-05-08 10:29:59 CEST (+0200)

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL SVENSSON"

Signed 2025-05-09 13:46:51 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 tecknats 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 skuldyngd 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.

Arsavgift

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 20,6 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

