

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Kräftan 9
Org nr: 769627-2454

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kräftan 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 lägre än föregående år p g a högre driftkostnader, I dessa ingår underhållskostnad med 321 tkr jf med 0 kr fg år samt kostnad för reparationer pga vattenläcka 168 tkr. Försäkringsersättning har utbetalats med 74 tkr avseende vattenskadan.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jf med föregående år pga utfört underhåll samt ökade reparationskostnader (pga vattenläcka under året). Av de taxebundna kostnaderna så har kostnad för fastighetsel, sophantering och förvaltning ökat medan kostnad för vatten och uppvärmning ligger i nivå alt strax under fg årskostnad. Föreningen har även låtit utföra statuskontroller i lägenheterna under räkenskapsåret.

Räntekostnaderna har minskat, p g a att föreningen amorterar 226 tkr enligt plan årligen samt extraamorterade lån efter försäljning av 2 bostadsrätter fg år med drygt 2,5 miljon.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 243 tkr p g a ökad reparationskostnad (vattenläcka) samt något mer utfört underhåll än budgeterat.

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 50 % till 14 %.

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 549 till 100 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -208 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 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 ²
Bostäder bostadsrätt	1 877 m ²
Total bostadsarea	2 183 m ²

Årets taxeringsvärde	40 940 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 238 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	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 287 tkr och planerat underhåll för 321 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 november 2022 och visar på ett underhållsbehov på 19 188 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 614 tkr/år eller 281 kr/m², där hänsyn tagits till redan avsatta medel till fonden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 614 tkr eller 281 kr/m² 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 770 342 kr 2022-01-01. Avsättning har under året skett med 614 000 kr. Föreningen har under året tagit i anspråk/reserverat 321 031 kr från underhållsfonden. Utgående värde för föreningens underhållsfond var 2022-12-31 1 063 311 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning trapphus	218 531
Markytor, tvätt o behandling utemiljö	102 500
	321 031

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installationer, VA	2023-2024	Relining stammar
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	2023
Hanna Blomquist	Sekreterare	2024
Marta De La Fuente Lantero	Ledamot	2024
Luciano Yanez Atienza	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joel Esaiasson	Suppleant	2023
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Mikael Svensson, Växjö	Auktoriserad revisor	2023
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Nermina Culesker	2023	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med vattenläckan har man upptäckt att man behöver åtgärda föreningens stammar. Detta kommer troligen att utföras så snart det går och förhoppningsvis med hjälp av relining.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-05-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2023-01-01.

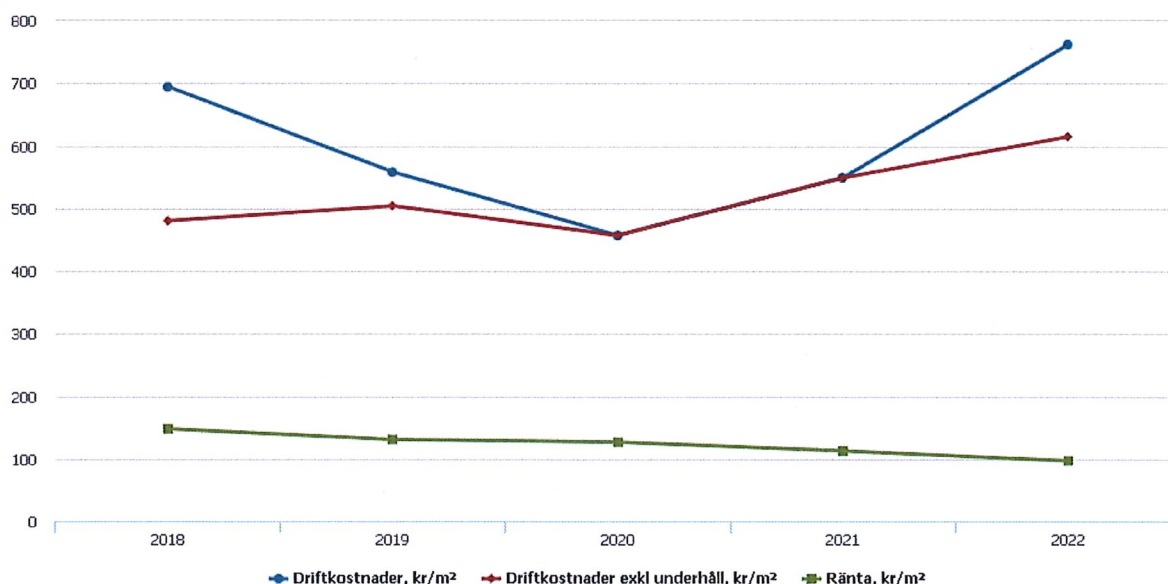
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 707 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 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 (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 724	1 706	1 730	1 734	1 684
Resultat efter finansiella poster	-553	-305	-23	-230	-798
Årets resultat	-553	-305	-23	-230	-798
Resultat exklusive avskrivningar	-208	39	322	115	-453
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-822	-261	132	-75	-643
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	281	137	87	87	87
Balansomslutning	41 502	44 845	42 240	42 595	42 841
Soliditet %	57	54	50	51	50
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	50	5	95	112
Likviditet % exkl nästa års villkorsändringar lån (ingår kortfristig skuld)	100	549	129	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	707	702	702	685	637
Driftkostnader, kr/m ²	762	549	457	558	694
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	615	549	457	504	480
Ränta, kr/m ²	97	113	127	131	148
Underhållsfond, kr/m ²	487	353	215	128	95
Lån, kr/m ²	7 998	9 270	9 373	9 477	9 580



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	770 342	-2 582 568	-305 340
Disposition enl. årsstämmobeslut				-305 340	305 340
Reservering underhållsfond			614 000	-614 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-321 031	321 031	
Årets resultat					-552 982
Vid årets slut	24 157 275	2 095 469	1 063 311	-3 180 877	-552 982

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 887 908
Årets resultat	-552 982
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-614 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	321 031
Summa	-3 733 859

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 733 859**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 723 796	1 705 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 258	21 800
Summa rörelseintäkter		1 813 054	1 727 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 663 351	-1 198 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 897	-207 392
Personalkostnader	Not 6	-49 312	-49 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-344 757	-344 757
Summa rörelsekostnader		-2 159 317	-1 799 715
Rörelseresultat		-346 264	-72 368
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 621
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 989	5 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-212 707	-246 063
Summa finansiella poster		-206 718	-232 972
Resultat efter finansiella poster		-552 982	-305 340
Årets resultat		-552 982	-305 340

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 816 945	41 161 703
Summa materiella anläggningstillgångar		40 816 945	41 161 703
Summa anläggningstillgångar		40 816 945	41 161 703
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 094	22
Övriga fordringar	Not 13	198	119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	21 995	94 195
Summa kortfristiga fordringar		26 287	94 336
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	659 279	3 588 570
Summa kassa och bank		659 279	3 588 570
Summa omsättningstillgångar		685 567	3 682 906
Summa tillgångar		41 502 512	44 844 609

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 252 744	26 252 744
Fond för yttre underhåll		1 063 311	770 342
Summa bundet eget kapital		27 316 055	27 023 086
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 180 877	-2 582 568
Årets resultat		-552 982	-305 340
Summa fritt eget kapital		-3 733 859	-2 887 908
Summa eget kapital		23 582 196	24 135 178
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 148 558	13 374 610
Summa långfristiga skulder		13 148 558	13 374 610
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 311 288	6 861 052
Leverantörsskulder	Not 17	2 506	132 837
Skatteskulder	Not 18	113 164	109 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	344 800	231 188
Summa kortfristiga skulder		4 771 758	7 334 821
Summa eget kapital och skulder		41 502 512	44 844 609

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 326 584	1 301 225
Hyrer, bostäder*	356 712	434 886
Hyrer, p-platser	42 000	42 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder*	0	-70 064
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 500	-2 500
Summa nettoomsättning	1 723 796	1 705 547

*Föreningen har sålt två hyresrätter under 2021, vilket medfört omfördelning av intäkter från hyror, bostäder till årsavgifter, bostäder samt medfört hyresbortfall för bostäder

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	11 754	11 830
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	3 559	9 970
Försäkringsersättningar (ersättning för vattenskada 2022)	73 946	0
Summa övriga rörelseintäkter	89 258	21 800

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-321 031	0
Reparationer (vattenskada 168 tkr 2022)	-287 315	-185 905
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 722	-55 442
Försäkringspremier	-40 227	-39 630
Kabel- och digital-TV	-32 861	-31 920
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 359	-6 449
Serviceavtal (avser hiss och ventilation)	-31 647	-10 370
Obligatoriska besiktningar (2021 bl a energibesiktning, taköversyn, filmning avlopp, OVK Nannyhemmet)	0	-59 626
Snö- och halkbekämpning	-33 466	-26 337
Statuskontroll 2022	-44 125	0
Drift och förbrukning, övrigt	-864	0
Förbrukningsinventarier	0	-11 447
Vatten	-92 629	-95 071
Fastighetsel	-89 827	-62 860
Uppvärmning	-358 479	-360 902
Sophantering och återvinning	-64 302	-59 436
Förvaltningsarvode drift (2022 inkl extratjänster 5 tkr)	-200 496	-192 916
Summa driftskostnader	-1 663 351	-1 198 312

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-66 535	-65 566
Arvode, yrkesrevisorer	-12 638	-12 505
Övriga försäljningskostnader (2021 mäklrarvoden x2)	0	-93 140
Övriga förvaltningskostnader	-800	0
Kreditupplysningar	-1 329	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 279	-15 460
Kontorsmateriel	-3 169	-2 925
Telefon och porto	-6 025	-5 510
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-22	0
Serviceavgifter	0	-1 152
Konsultarvoden (extratjänster ekonomisk förvaltning upplåtelsehantering, fastighetsdeklaration mm)	-3 000	-8 700
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-101 897	-207 392

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-38 000	-38 000
Sociala kostnader	-11 312	-11 254
Summa personalkostnader	-49 312	-49 254

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-344 757	-344 757
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-344 757	-344 757

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar till medlemmarna	0	7 621
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 621

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 953	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 944	5 375
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	91	94
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 989	5 470

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-212 071	-245 561
Övriga räntekostnader	-636	-502
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-212 707	-246 063

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 188 448	34 188 448
Mark	9 088 069	9 088 069
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 276 517	43 276 517

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 114 814	-1 770 057
	-2 114 814	-1 770 057

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 459 571	-2 114 814
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	40 816 946	41 161 703
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	31 728 877	32 073 634
Mark	9 088 069	9 088 069

Taxeringsvärden

Bostäder	40 940 000	30 238 000
Totalt taxeringsvärde	40 940 000	30 238 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 200 000</i>	<i>22 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 740 000</i>	<i>7 638 000</i>

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 094	22
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 094	22

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	198	119
Summa övriga fordringar	198	119

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 312	19 916
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	65 576
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	8 214
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 684	490
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 995	94 195

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel*	209 319	3 005 375
Transaktionskonto	449 960	583 195
Summa kassa och bank	659 279	3 588 570

*Minskning av bankmedel beror på extraamortering av lån under 2022, se not 16.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	17 459 846	20 235 662
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-226 052	-226 052
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 085 236	-6 635 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 148 558	13 374 610

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,00%	2023-03-30	6 635 000,00	0,00	2 549 764,00	4 085 236,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-03-30	13 600 662,00	0,00	226 052,00	13 374 610,00
Summa			20 235 662,00	0,00	2 775 816,00	17 459 846,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 085 236 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 226 052 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 904 208 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 329 586 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	0	132 837
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 506	0
Summa leverantörsskulder	2 506	132 837

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	55 442	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	57 722	109 744
Summa skatteskulder	113 164	109 744

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	0	2 433
Upplupna driftskostnader	26 981	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	38 584	35 904
Upplupna elkostnader	23 193	5 785
Upplupna vattenavgifter	7 462	0
Upplupna värmekostnader	91 979	54 169
Upplupna kostnader för renhållning	7 245	750
Upplupna revisionsarvoden	12 618	12 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 996	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 742	119 917
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	344 800	231 188

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 605 000	22 605 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsen har 2023 skrivit på uppdragsbekräftelse till Riksbyggen gällande översyn/åtgärd av föreningens stammar. Det verkar som att relining är genomförbart istället för ett stambyte, vilket även skulle ge en betydligt lägre kostnad för föreningen. Föreningen kommer troligen att behöva låna till åtgärden om inte lägenheter kommer att försälas i närtid.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Nermina Culesker (ordförande)

Hanna Blomquist

Luciano Yanez Atienza

Marta De La Fuente Lantero

Vår revisionsberättelse har lämnats den/.....2023

Mikael Svensson, auktoriserad revisor
Ernst & Young AB, Växjö

Verifikat

Transaktion 09222115557489753055

Dokument

211380 ÅR 2022 Huvuddokument 18 sidor <i>Startades 2023-03-27 13:58:06 CEST (+0200) av Caroline Nyd (CN)</i> <i>Färdigställt 2023-03-30 12:25:38 CEST (+0200)</i>	211380 Bilagor 2022 Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Caroline Nyd (CN)</i>
--	---

Initierare

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

Signerande parter

Nermina Culesker (NC) <i>Nerminaculesker@outlook.com</i>  <u>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NERMINA CULESKER"</u> <i>Signerade 2023-03-29 17:07:41 CEST (+0200)</i>	Luciano Yanez Atenza (LYA) <i>luciano.yanez@hotmail.com</i>  <u>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LUCIANO YANEZ ATIENZA"</u> <i>Signerade 2023-03-29 16:54:15 CEST (+0200)</i>
Hanna Blomquist (HB) <i>alfahanna@gmail.com</i>  <u>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hanna Marie Carola Blomquist"</u> <i>Signerade 2023-03-27 15:13:12 CEST (+0200)</i>	Marta De La Fuente Lantero (MDLFL) <i>laylie@hotmail.com</i>  <u>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marta Laylie De La Fuente Lantero"</u> <i>Signerade 2023-03-29 11:07:38 CEST (+0200)</i>
Mikael Svensson (MS) <i>mikael.svensson@se.ey.com</i>	



Verifikat

Transaktion 09222115557489753055



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MIKAEL SVENSSON"

Signerade 2023-03-30 12:25:38 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>





Building a better
working world

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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. Risker 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, förfälskning, 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.



Building a better
working world

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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 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 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Växjö den 30 mars 2023

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

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.

Arsredovisning

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 planliga 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

