

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Kräftan 9
Org nr: 769627-2454





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kräftan 9 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 3 862 tkr bättre än föregående år. Anledningen till detta är att man under föregående år utförde underhåll på fastigheten och även kostnaderna för reparationer är lägre. Kostnaderna för uppvärmning och avfallshantering har ökat, medan kostnaderna för vatten har sjunkit och kostnaden för el ligger i samma nivå som föregående år. Räntekostnaderna har ökat då man under förra året tog ut ett nytt lån och även har villkorsändrat lån till en högre ränta.

Årets resultat jämfört med budget är 440 tkr bättre då man budgeterat för mer underhåll än vad som är utfört.

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

Föreningens likviditet ligger under året kvar 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 81% till 57%.

I resultatet ingår avskrivningar med 345 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 52 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
1 rum och kök	13
2 rum och kök	13
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
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 33 432 000 kr
 Föregående års taxeringsvärde 40 940 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
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 45 tkr och planerat underhåll för 135 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 2025 och visar på ett underhållsbehov på 25 393 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 846 tkr/år (387 kr/m²), där hänsyn tagits till redan avsatta medel till fonden. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 673 tkr (308 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 0 kr 2025-01-01. Avsättning har under året skett med 673 000 kr. Föreningen har under året tagit i anspråk 134 775 kr från underhållsfonden. Utgående värde för föreningens underhållsfond var 2025-12-31 538 225 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
Huskropp utvändigt	2018	
Huskropp utvändigt	2019	Takåtgärder hänggrännor
Gemensamma utrymmen	2022	Målning trapphus
Markytor	2022	Tvätt och behandling utemiljö
Installationer	2024	Relining av stammar

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, utbyte ventilationsaggregat i lägenhet	53 275
Installationer, ny utebelysning	81 500

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Huskropp	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	2027
Hanna Blomquist	Sekreterare	2026
Joel Esaiasson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Fransson	Suppleant	2026
Luciano Yanez Atienza	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB Växjö	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 941 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var 6st lägenheter upplåtna som hyresrätt, (frg 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	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 234	2 022	1 947	1 736	1 705
Resultat efter finansiella poster*	-293	-4 155	-45	-553	-305
Resultat exkl avskrivningar	52	-3 810	300	-208	39
Årets kassaflöde	-242	67	55	-2 929	2 939
Soliditet %*	47	47	57	57	54
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	79	78	73	73	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	941	845	815	707	702
Driftkostnader kr/kvm	549	2 289	602	762	549
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	488	582	602	615	549
Energikostnad kr/kvm*	308	294	264	248	238
Underhållsfond kr/kvm	247	0	796	487	353
Sparande kr/kvm*	85	-38	137	52	18
Skuldsättning kr/kvm*	9 409	9 561	7 872	7 998	9 270
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 943	11 120	9 155	9 302	10 781
Räntekänslighet %*	11,6	13,2	11,2	13,2	15,6

* 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 293 tkr vilket till stor del beror på höga driftskostnader och höga räntekostnader. I budgeten för kommande år har styrelsen budgeterat med underskott vilket indikerar att föreningen kommer behöva fortsätta att höja avgifterna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 157 275	2 095 469	0	-2 715 744	-4 154 602
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 154 602	4 154 602
Reservering underhållsfond			673 000	-673 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-134 775	134 775	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-292 997
Vid årets slut	24 157 275	2 095 469	538 225	-7 408 571	-292 997

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 870 347
Årets resultat	-292 997
Årets fondreservering enligt stadgarna	-673 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	134 775
Summa	-7 701 568

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 7 701 568

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 234 491	2 022 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 160	600
Summa rörelseintäkter		2 235 650	2 022 741
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 199 132	-4 997 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 345	-352 175
Personalkostnader	Not 6	-49 937	-49 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-344 757	-344 757
Summa rörelsekostnader		-1 929 171	-5 744 388
Rörelseresultat		306 479	-3 721 647
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 175	3 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-601 651	-436 560
Summa finansiella poster		-599 476	-432 956
Resultat efter finansiella poster		-292 997	-4 154 603
Årets resultat		-292 997	-4 154 603



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 782 673	40 127 430
Summa materiella anläggningstillgångar		39 782 673	40 127 430
Summa anläggningstillgångar		39 782 673	40 127 430
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	9 852
Övriga fordringar	Not 12	912	838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	113 092	104 372
Summa kortfristiga fordringar		114 004	115 062
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	539 866	781 597
Summa kassa och bank		539 866	781 597
Summa omsättningstillgångar		653 870	896 659
Summa tillgångar		40 436 543	41 024 089



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 252 744	26 252 744
Fond för yttre underhåll		538 225	0
Summa bundet eget kapital		26 790 969	26 252 744
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 408 572	-2 715 744
Årets resultat		-292 997	-4 154 602
Summa fritt eget kapital		-7 701 568	-6 870 347
Summa eget kapital		19 089 401	19 382 397
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 015 894	0
Summa långfristiga skulder		6 015 894	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 523 367	20 871 626
Leverantörsskulder	Not 16	193 730	214 928
Skatteskulder	Not 17	127 452	122 322
Övriga skulder	Not 18	156 293	11 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	330 406	420 932
Summa kortfristiga skulder		15 331 248	21 641 691
Summa eget kapital och skulder		40 436 543	41 024 089



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	306 479	-3 721 647
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	344 757	344 757
	651 236	-3 376 889
Erhållen ränta	275	3 604
Erlagd ränta	-615 133	-427 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36 379	-3 801 115
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	2 958	-91 521
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	51 298	272 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90 634	-3 620 148
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-332 365	-312 404
Upptagna lån	0	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-332 365	3 687 596
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-241 731	67 448
Likvida medel vid årets början	781 597	714 149
Likvida medel vid årets slut	539 866	781 597
Kassa och Bank BR	539 866	781 597



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 aviserar 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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 766 958	1 586 758
Hyror, bostäder	397 269	380 314
Hyror, p-platser	42 000	42 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	0
Övriga ersättningar	28 771	13 074
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-5

Summa nettoomsättning

2 234 491 2 022 141

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 160	600

Summa övriga rörelseintäkter

1 160 600

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-134 775	-3 727 384
Reparationer	-44 740	-277 173
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 512	-61 940
Försäkringspremier	-46 335	-44 308
Kabel- och digital-TV	-42 016	-38 078
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 046	-16 887
Serviceavtal	-35 817	-33 483
Obligatoriska besiktningar	-2 878	-26 153
Snö- och halkbekämpning	-23 242	-51 136
Drift och förbrukning, övrigt	0	-916
Förbrukningsinventarier	0	-1 707
Vatten	-106 366	-120 051
Fastighetsel	-75 017	-76 692
Uppvärmning	-491 679	-444 122
Sophantering och återvinning	-112 916	-77 268
Förvaltningsarvode drift	-6 793	-219

Summa driftskostnader

-1 199 132 -4 997 517



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-287 770	-276 194
IT-kostnader	-8 243	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-18 547
Övriga försäljningskostnader	-750	0
Övriga förvaltningskostnader	0	-4 100
Kreditupplysningar	-839	-2 431
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 511	-2 006
Kontorsmateriel	-3 500	-6 700
Telefon och porto	-4 496	-13 983
Serviceavgifter	0	-864
Konsultarvoden	0	-24 738
Bankkostnader	-2 657	-2 614
Övriga externa kostnader	-1 080	0
Summa övriga externa kostnader	-335 345	-352 175

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-38 000	-37 999
Sociala kostnader	-11 937	-11 939
Summa personalkostnader	-49 937	-49 938

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 900	3 599
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	281	0
Övriga ränteintäkter	-6	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 175	3 604

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-599 522	-434 132
Övriga räntekostnader	-2 129	-2 428
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-601 651	-436 560

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 149 087	-2 804 329
	-3 149 087	-2 804 329

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-344 757	-344 757
	-344 757	-344 757
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 493 844	-3 149 086

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	30 694 604	31 039 362
Mark	9 088 069	9 088 069

Taxeringsvärden

Bostäder	33 432 000	40 940 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader

	24 800 000	30 200 000
--	------------	------------

varav mark

	8 632 000	10 740 000
--	-----------	------------

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	9 852
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	9 852

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	912	838
Summa övriga fordringar	912	838

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 900	0
Förutbetalda försäkringspremier	23 474	22 862
Förutbetalt förvaltningsarvode	74 883	71 943
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 730	9 567
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 105	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 092	104 372

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	116 845	116 845
Transaktionskonto	423 021	664 752
Summa kassa och bank	539 866	781 597

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	20 539 261	20 871 626
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-332 352	-332 404
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 191 015	-20 539 222
Långfristig skuld vid årets slut	6 015 894	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-03-30	12 922 506,00	-12 865 993,00	56 513,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2026-03-30	3 969 120,00	0,00	66 352,00	3 902 768,00
STADSHYPOTEK	3,07%	2026-03-30	0,00	6 432 997,00	84 750,00	6 348 247,00
STADSHYPOTEK	3,20%	2026-05-13	3 980 000,00	0,00	40 000,00	3 940 000,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2027-03-30	0,00	6 432 996,00	84 750,00	6 348 246,00
Summa			20 871 626,00	0,00	332 365,00	20 539 261,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 332 404 kr varav den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 329 616 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 877 241 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 3 902 768 kr, 3 940 000 kr och 6 348 247 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.



Not 16 Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	75 370	133 418
Ej reskontraförda leverantörsskulder	118 360	81 510
Summa leverantörsskulder	193 730	214 928

Not 17 Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	127 452	122 322
Summa skatteskulder	127 452	122 322

Not 18 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	156 293	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	11 884
Summa övriga skulder	156 293	11 884

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	45 557	59 039
Upplupna driftskostnader	2 979	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	145 866
Upplupna elkostnader	6 003	7 075
Upplupna vattenavgifter	9 523	7 664
Upplupna värmekostnader	65 020	67 020
Upplupna kostnader för renhållning	1 797	0
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	182 027	117 267
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	330 406	420 932

Not 20 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 605 000	22 605 000

Not 21 Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 24 april 2026

Årsredovisningen undertecknas Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Nermina Culesker, ordförande

Hanna Blomquist

Joel Esaiasson

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mikael Svensson, auktoriserad revisor
Ernst & Young AB, Växjö



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576301564

Dokument

211380 Årsredovisning 2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-04-24 08:57:54 CEST (+0200) av Lena
Artursson (LA)
Färdigställt 2026-04-24 15:21:39 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Nermina Culesker (NC) nerminaculesker@outlook.com Signerade 2026-04-24 14:40:51 CEST (+0200)	Hanna Blomquist (HB) alfahanna@gmail.com Signerade 2026-04-24 08:58:39 CEST (+0200)
Joel Esaiasson (JE) joel.esaiasson@gmail.com Signerade 2026-04-24 09:35:34 CEST (+0200)	Mikael Svensson (MS) mikael.svensson@se.ey.com Signerade 2026-04-24 15:21:39 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 2025-01-01 - 2025-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576302323

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-24 09:00:47 CEST (+0200) av Lena

Artursson (LA)

Färdigställt 2026-04-24 15:22:08 CEST (+0200)

Initierare

Lena Artursson (LA)

Riksbyggen

lena.artursson@riksbyggen.se

Signerare

Mikael Svensson (MS)

mikael.svensson@se.ey.com

Signerade 2026-04-24 15:22:08 CEST (+0200)

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



Att bo i BRF

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

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

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 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

