



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Kräftan 8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kräftan 8. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1961

Föreningens byggnad består av 116 st. lägenheter, som upplåts med bostadsrätt. Föreningen har också lokaler till en yta av 375 kvm.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 8739 kvm.

Lägenhetsfördelning:

30 st 2 rum och kök

70 st 3 rum och kök

11 st 5 rum och kök

4 st 7 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna 0,3% av taxeringsvärdet.

Skyddsbrunnar utbyta i samtliga utrymmen.

Cirkulationspump och styrelektronik till värmecentralen utbytt.

Värmebläktar utbyta i torkrum 7B & 9B.

Inkommande kallvatten åtgärdats under augusti p.g.a. plötsligt brott i koppling. Fasad & fönstertätning utförd där vatteninträning förekommit vid kraftigt regn.

Under 2024 kommer del av lokal på 9C att göras ordning för styrelsemöten. Balkonger med betong & färgsläpp kommer att åtgärdas under året. Balkongfönstermålning utförs där behov finns. Parkeringsplatserna med skador i markskiktet kommer att ses över och punktförbättras.

Kommande femårsperiod:

Belysning för cykelrum & källargångar ska bytas. Åtgärd av mark till garageuppfarter på Tvillinggatan. Lekplatsen behöver ses över. Linjemarkering av parkeringsplatser. Entrédörrar behöver ses över.

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Plantering av träd och bärbuskar på innergården har gjorts för att öka trivseln. Genomgång och registrering av samtliga källarförråd utförd. Under året har en extra amortering av våra banklån gjorts med 5 miljoner kronor.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Avgifterna för 2024 höjdes med 10 %.

Årsavgift 2023: 730 kr per kvm inkl. obligatoriska avgifter

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lgh, samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 208 344 kr.

Budget för nästa år

Budgeten för 2024 visar ett resultat på -1 598 655 kr i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 1 694 000 kr samt planerat lyft om 830 000 kr.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-23.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. I stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 175 (176) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 116

Samägare 59

Under året har 6 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 433 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse samt suppleanter

| | | |
|-------------------|-----------|------------|
| Sami Paasonen | Ledamot | Ordförande |
| Lasse Mäntylä | Ledamot | |
| Jens Annmark | Ledamot | |
| Jessica Velkovski | Ledamot | |
| Lars Hilmersson | Ledamot | |
| Gustaf Almqvist | Ledamot | |
| Sebastian Blom | Suppleant | |

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lasse Mäntylä, Sami Paasonen, Gustaf Almqvist samt suppleanten Sebastian Blom.

- Styrelsen har under året hållit 15 st sammanträden.

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 132 000 kr samt 20% av inkomstbasbelopp vardera till revisor och valberedning (exkl. sociala avgifter).

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

- Styrelsen kan kontaktas på mail eller felamälan via hemsida.

Revisorer

Revisor har varit Erik Henskog som ordinarie och Roland Bragnå som revisorssuppleant valda av föreningen samt revisor Arthur Kozak som ordinarie och Malin Johannesson som revisorssuppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Pia Ahlström och Claes Göran Alinder.

| Flerårsöversikt | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Sparande per kvm | 101 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm | 7 557 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad per kvm | 201 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifternas andel av totala intäkter (%) | 81 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning | 7 416 759 | 7 185 329 | 7 138 550 | 7 194 886 | 7 179 703 |
| Resultat efter finansiella poster | -799 178 | -1 651 528 | -1 092 947 | -1 281 028 | 1 579 545 |
| Kassalikviditet | 398,00 | 825,00 | 373,00 | 569,00 | 509,00 |
| Soliditet | 54 | 52 | 52 | 52 | 52 |
| Fond för yttre underhåll | 2 366 689 | 2 292 266 | 1 817 766 | 2 574 299 | 1 300 000 |
| Årsavgift per kvm bostadsyta upplåten med bostadsrätt | 730 | 681 | 681 | 679 | 683 |
| Lån per kvm bostadsyta upplåten med bostadsrätt | 7 881 | 8 491 | 8 631 | 8 670 | 8 672 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,60 | 1,50 | 0,99 | 0,69 | 1,50 |
| Fastighetens belåningsgrad | 43 | 46 | 48 | 48 | 48 |
| Taxeringsvärde (tkr) | 161 409 | 161 409 | 155 050 | 155 050 | 155 050 |

Nyckeltalsdefinitioner

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande per kvm visar justerat resultat i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Justerat resultat beräknas enligt följande. Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Skuldsättning per kvm anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt anger räntebärande skulder på balansdagen i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med enbart bostadsrätt.

Räntekänslighet visar effekten på årsavgiften vid en höjning av genomsnittlig ränta.

Energikostnad per kvm anger kostnader för värme, el och vatten i förhållande till antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Kassalikviditet anger föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåningsgrad anger summan fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Upplysning vid förlust

Föreningen har avskrivningar på ca 1 290 kkr per år och har trots det god likviditet. Föreningen har gjort en extraamortering 5 miljoner kronor under året.

Förändringar i eget kapital

| | Insats kapital | Upplåtelse avgift | Yttre-fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 82 249 272 | 10 978 566 | 2 292 266 | -10 863 539 | -1 651 528 | 83 005 037 |
| Reservering till yttre fond | | | 1 985 000 | -1 985 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | -1 910 577 | 1 910 577 | | 0 |
| Disp av föreg års resultat: | | | | -1 651 528 | 1 651 528 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -799 178 | -799 178 |
| Belopp vid årets utgång | 82 249 272 | 10 978 566 | 2 366 689 | -12 589 490 | -799 178 | 82 205 859 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|--------------------|
| ansamlad förlust | -12 589 490 |
| årets förlust | -799 178 |
| | -13 388 668 |
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll | 1 300 000 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -359 944 |
| i ny räkning överföres | -14 328 724 |
| | -13 388 668 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 7 416 759 | 7 185 329 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 72 902 | 177 679 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 7 489 661 | 7 363 008 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Underhåll | | -359 944 | -1 910 577 |
| Driftskostnader | 4 | -4 075 821 | -4 579 789 |
| Personalkostnader | 5 | -206 631 | -180 711 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | 6, 7 | -1 291 570 | -1 297 270 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 933 966 | -7 968 347 |
| Resultat före finansiella poster | | 1 555 695 | -605 339 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 157 011 | 66 560 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 511 884 | -1 112 749 |
| Summa finansiella poster | | -2 354 873 | -1 046 189 |
| Resultat efter finansiella poster | | -799 178 | -1 651 528 |
| Resultat före skatt | | -799 178 | -1 651 528 |
| Årets resultat | | -799 178 | -1 651 528 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6, 8 | 146 189 950 | 147 419 273 |
| Inventarier och maskiner | 7 | 165 330 | 227 577 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 146 355 280 | 147 646 850 |
| Summa anläggningstillgångar | | 146 355 280 | 147 646 850 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 9 | 1 573 | 1 298 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 149 824 | 131 636 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 151 397 | 132 934 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 6 470 693 | 10 815 204 |
| Summa kassa och bank | | 6 470 693 | 10 815 204 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 622 090 | 10 948 138 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 152 977 370 | 158 594 988 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 93 227 838 | 93 227 838 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 366 689 | 2 292 266 |
| Summa bundet eget kapital | | 95 594 527 | 95 520 104 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -12 589 490 | -10 863 539 |
| Årets resultat | | -799 178 | -1 651 528 |
| Summa fritt eget kapital | | -13 388 668 | -12 515 067 |
| Summa eget kapital | | 82 205 859 | 83 005 037 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8, 11 | 21 540 000 | 21 540 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 540 000 | 21 540 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8, 11 | 47 334 519 | 52 722 506 |
| Leverantörsskulder | | 450 118 | 297 018 |
| Skatteskulder | | 11 817 | 2 248 |
| Övriga skulder | 12 | 87 241 | 88 987 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 1 347 816 | 939 192 |
| Summa kortfristiga skulder | | 49 231 511 | 54 049 951 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 152 977 370 | 158 594 988 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -799 178 | -1 651 528 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 291 570 | 1 297 270 |
| Betald skatt | | 9 294 | -13 816 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 501 686 | -368 074 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 200 | 3 380 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -18 188 | -7 460 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 153 100 | -2 366 567 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 406 678 | 119 367 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 043 476 | -2 619 354 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -40 000 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 600 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | 560 000 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -5 387 987 | -361 445 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -5 387 987 | -361 445 |
| Årets kassaflöde | | -4 344 511 | -2 420 799 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 10 815 204 | 13 236 002 |
| Likvida medel vid årets slut | | 6 470 693 | 10 815 203 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bostadsrättsföreningen Kräftans årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

I och med tillämpningen av det nya regelverket för redovisning, K2, så har föreningens kostnader för reparationer och underhåll ökat. Utgifter som enligt tidigare regelverk kunde redovisas som en ökning av anskaffningsvärdet på byggnad och skrivs av över tid, måste numera kostnadsföras direkt och har därmed påverkat resultaträkningen.

Fastigheternas värde utgörs av anskaffningsvärdet.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

| | |
|---------------------|---------|
| Byggnad | 120 år |
| Om- och tillbyggnad | 30 år |
| Markanläggning | 10 år |
| Installationer | 10 år |
| Inventarier | 3-10 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Uppskjuten skatteskuld

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde för fastigheten som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten, värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplan. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 6 084 468 | 5 907 288 |
| Hysesintäkter bostäder | 0 | 0 |
| Hysesintäkter lokaler | 506 292 | 461 100 |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 464 168 | 487 028 |
| Övriga intäkter | 361 831 | 329 914 |
| | 7 416 759 | 7 185 330 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Överlåtelse- och pantavgifter | 20 111 | 19 006 |
| Återbäring Länsförsäkringar | 52 791 | 67 979 |
| Ersättning försäkringsbolag | 0 | 90 694 |
| | 72 902 | 177 679 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Reparationer | 364 173 | 1 294 027 |
| Fastighetskatt/avgift | 208 344 | 197 256 |
| Uppvärmning, fastighet | 1 146 035 | 1 084 658 |
| -El | 156 903 | 117 178 |
| -Vatten | 603 835 | 454 262 |
| -Sophämtning | 248 529 | 185 143 |
| Fastighetskötsel | 459 298 | 357 299 |
| Fastighetsförsäkring | 128 091 | 133 543 |
| Kabel TV | 306 096 | 290 503 |
| Övriga fastighetskostnader | 118 294 | 135 597 |
| Underhållsplan | 20 576 | 19 763 |
| Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning | 237 025 | 231 039 |
| Bankkostnader | 7 375 | 8 690 |
| Övrigt | 71 247 | 70 831 |
| | 4 075 821 | 4 579 789 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Arvoden | 162 762 | 143 108 |
| Löner och övrig ersättning | 1 925 | 0 |
| Sociala avgifter | 41 945 | 37 603 |
| Totala arvoden, andra ersättningar och soc avg | 206 632 | 180 711 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 119 729 899 | 119 689 899 |
| Billaddare | | 40 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 119 729 899 | 119 729 899 |
| Ingående avskrivningar | -13 302 734 | -12 067 711 |
| Årets avskrivningar | -1 229 323 | -1 235 023 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -14 532 057 | -13 302 734 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 40 992 108 | 40 992 108 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 40 992 108 | 40 992 108 |
| Totalt bokfört värde byggnader och mark | 146 189 950 | 147 419 273 |
| Taxeringsvärden byggnader | 93 802 000 | 93 802 000 |
| Taxeringsvärden mark | 67 607 000 | 67 607 000 |
| | 161 409 000 | 161 409 000 |

Not 7 maskiner och inventarier

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 966 775 | 966 775 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 966 775 | 966 775 |
| Ingående avskrivningar | -739 198 | -676 951 |
| Årets avskrivningar | -62 247 | -62 247 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -801 445 | -739 198 |
| Utgående redovisat värde | 165 330 | 227 577 |

Not 8 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut.

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 80 219 000 | 80 219 000 |
| | 80 219 000 | 80 219 000 |

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkning skatter och avgifter | 1 573 | 1 298 |
| | 1 573 | 1 298 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkring Fastighet | 64 230 | 56 300 |
| Tele2 | 77 993 | 75 336 |
| Försäkring Anticimex | 7 601 | 0 |
| | 149 824 | 131 636 |

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB 18242079 | 2,43 | 2027-05-20 | 21 540 000 | 21 580 000 |
| SBAB 18242508 | 4,69 | 2024-01-08 | 16 315 525 | 21 441 418 |
| SBAB 18242524 | 4,62 | 2024-03-14 | 8 963 443 | 9 033 605 |
| SBAB 20875275 | 4,59 | 2024-03-07 | 9 868 394 | 9 930 582 |
| SBAB 21126179 | 4,6 | 2024-03-08 | 2 405 805 | 2 429 380 |
| SBAB 21813656 | 4,68 | 2024-02-28 | 4 952 278 | 4 988 629 |
| SBAB 26296129 | 4,7 | 2023-01-04 | 4 829 074 | 4 858 892 |
| | | | 68 874 519 | 74 262 506 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 47 334 519 | 52 722 506 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 66 885 904 kr.

Under året har det gjorts en extraamortering på 5 000 000 kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Utgående moms | 16 226 | 21 608 |
| Personalens källskatt samt sociala avgifter | 71 015 | 67 379 |
| | 87 241 | 88 987 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 663 074 | 593 422 |
| Upplupen räntekostnad | 226 719 | 140 793 |
| Arvode revision | 21 000 | 19 700 |
| Fjärrvärme | 157 920 | 172 525 |
| El | 16 460 | 12 752 |
| Snöskötsel | 48 621 | 0 |
| Vatten | 71 084 | 0 |
| Övriga kostnader | 688 | 0 |
| Underhållskostnader | 142 250 | 0 |
| | 1 347 816 | 939 192 |

Möln dal

Sami Paasonen

Jens Anmark

Jessica Velkovski

Lasse Mäntylä

Lars Hilmersson

Gustaf Almqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Malin Johannesson
Av föreningen vald revisor

Eric Heneskog
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Möldal

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Eric Henskog
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Kräftan 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAMI PAASONEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 13:54:50



GUSTAF ALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 15:17:46



LARS HILMERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:04:37



LASSE MÄNTYLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 14:25:29



JENS ANMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 10:43:49



JESSICA VELKOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 14:21:13



ERIC HENESKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:07:33



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:41:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Kräftan 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIC HENESKOG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 09:01:08



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:42:08



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kräftan 8

769615-6004

Räkenskapsåret

2023