

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Lagerkrantz  
Org nr: 7350000696



---

# 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

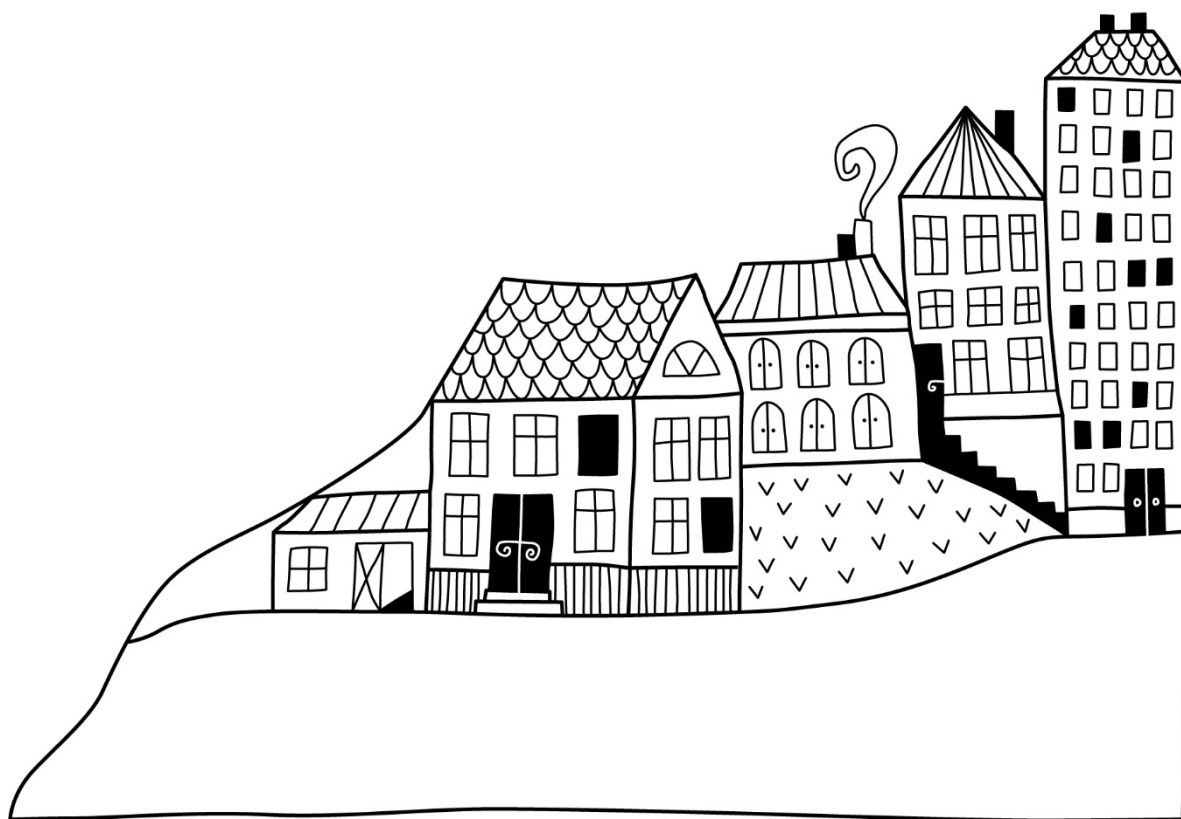
Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer 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, fastighetservice 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.

---

# Innehållsförteckning

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





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lagerkrantz får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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..

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-03-28.

Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-09.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst tack vare lägre kostnad för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 22%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 306% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 290 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 413 tkr.

Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 41 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 1 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lagerkrantz 13 i Karlskrona Kommun.

På fastigheten finns 1 byggnad med 37 lägenheter.

Byggnaden är uppförd 1953.

Fastigheternas adress är Drottninggatan 21 och Fortifikationsgatan 2 i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



<b>Lägenhetsfördelning</b>	
<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	11
2 rum och kök	4
3 rum och kök	21
4 rum och kök	1

<b>Dessutom tillkommer</b>	
<b>Användning</b>	<b>Antal</b>
Antal lokaler	4

Total tomtarea 845 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 2 307 m<sup>2</sup>

**Total lokalarea 280 m<sup>2</sup>**

Årets taxeringsvärde 36 217 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 217 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,65 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### **Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Alt Hiss AB
Hissbesiktning	Salwéns Ingenjörbyrå AB
Internet & TV	Tele2 AB
Björkmans Entrémattor	Serviceavtal entrémattor



## 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 72 tkr och planerat underhåll för 64 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stambyte	2002	Helrenoverade badrum
Fönsterbyte	2008	Samtliga fönster och balkongdörrar
Balkongrenovering	2008	Byte av räcke samt omgjutna plattor
Tak	2008	Omläggning delar av tak
Hissar	2008	Byte och renovering
Dörrar	2011	Byte av lägenhetsdörrar
Tvättstuga	2016	Byte av maskiner
Entrédörrar	2017	Bytt ut entrédörrar till nya
Elsanering	2017	I gemensamma utrymmen
Relining	2020	Bottenavlopp
El	2018	Byte armaturer, installation timer, dörröppnare och pollare
Ventilation	2020	OVK och rensning ventilation
Takbyte	2021/2022	
Takbyte	2022	
<b>Årets utförda underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	
Tempgivare	64 115	

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan Hammarfors	Ordförande	2024
Anders Melin	Vice ordförande	2025
Conny Lundahl	Ledamot	2024
Joseph Marino	Ledamot	2024
Helena Friberg	Ledamot	2025
Robin Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elina Sajar	Suppleant	
Jonatan Bodén	Suppleant	
Ingela Fredriksson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	
Anders Åberg	Förtroendevald revisor	

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Martin Alm	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Ryberg (sammankallande)	
Jonatan Jobratt	

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 ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning med 5% från 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m<sup>2</sup>/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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 37 bostadsrätter placerade (föregående år 37 st.)



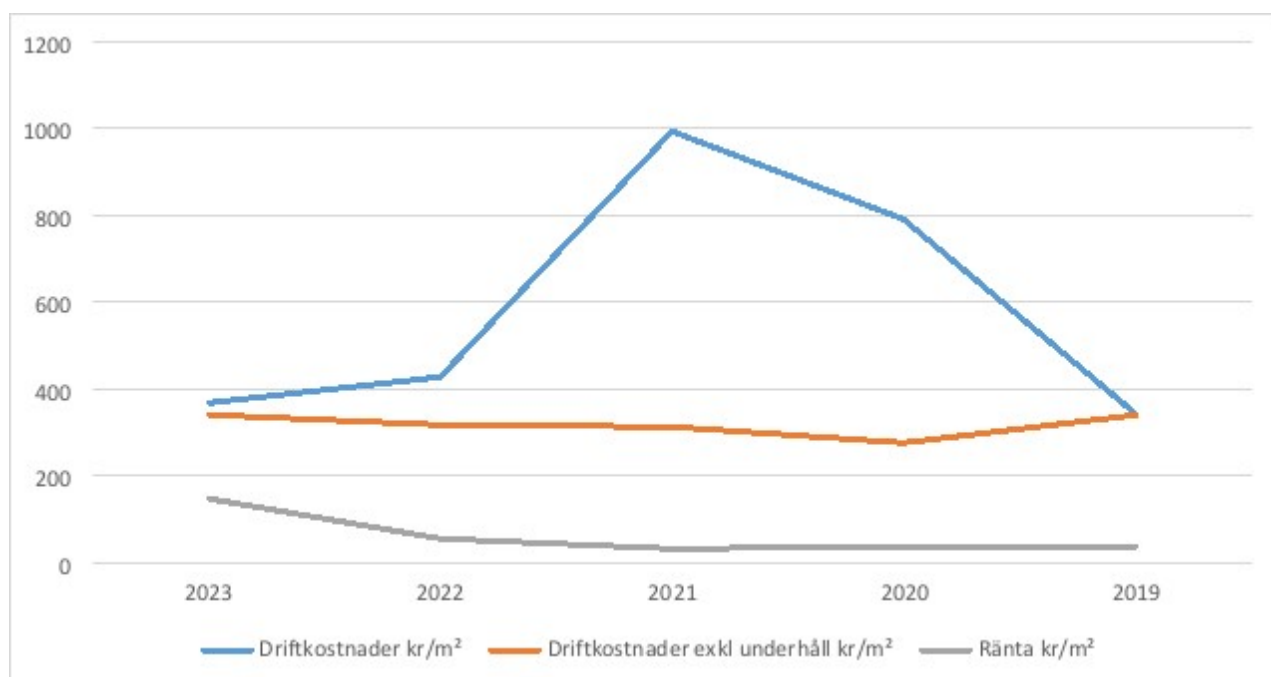


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 915	1 895	1 892	1 885	1 862
Resultat efter finansiella poster*	123	181	-1 235	-740	532
Resultat exkl avskrivningar	413	457	-994	-503	770
Årets kassaflöde	-156	251	-400	-639	622
Soliditet %*	30	29	3	14	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	95	95	93	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	759	759	747	723	702
Driftkostnader kr/kvm	365	428	991	792	338
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	340	316	312	275	338
Energikostnad kr/kvm	176	184	194	179	176
Underhållsfond kr/kvm	144	28	0	136	242
Sparande kr/kvm	179	289	295	322	297
Skuldsättning kr/kvm	4 043	4 133	4 223	3 447	3 520
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 533	4 320	4 415	3 602	3 679
Räntekänslighet %	5,6	5,7	5,9	5,0	5,2

\*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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 522	150 000	4 000 000	73 534	104 541	181 406
Disposition enl. årsstämmobeslut					181 406	-181 406
Reservering underhållsfond				363 000	-363 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-64 115	64 115	
Årets resultat						312 766
<b>Vid årets slut</b>	<b>63 522</b>	<b>150 000</b>	<b>4 000 000</b>	<b>372 419</b>	<b>-12 938</b>	<b>312 766</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	285 948
Årets resultat	122 845
Årets fondreservering enligt stadgarna	-363 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 115
<b>Summa</b>	<b>109 908</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **109 908**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 915 462	1 894 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	115 377	86 415
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 030 839</b>	<b>1 981 159</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-944 104	-1 106 658
Övriga externa kostnader		-231 073	-221 026
Personalkostnader	Not 5	-83 788	-70 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-289 770	-275 707
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 548 735</b>	<b>-1 673 589</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>482 104</b>	<b>307 570</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 110	5 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 286	12 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 655	-143 789
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-359 259</b>	<b>-126 164</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>122 845</b>	<b>181 406</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>122 845</b>	<b>181 406</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	13 361 325	13 301 095
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	223 958	236 458
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 585 284</b>	<b>13 537 553</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		55 500	55 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 500</b>	<b>55 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 640 783</b>	<b>13 593 053</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 594	8 842
Övriga fordringar		1 653	3 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	59 820	98 243
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>63 067</b>	<b>110 636</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 872 279	2 027 853
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 872 279</b>	<b>2 027 853</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 935 346</b>	<b>2 138 488</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 576 130</b>	<b>15 731 542</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	213 522	213 522	
Uppskrivningsfond	4 000 000	4 000 000	
Fond för yttre underhåll	372 419	73 534	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 585 941</b>	<b>4 287 056</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-12 937	104 541	
Årets resultat	122 845	181 406	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>109 908</b>	<b>285 948</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 695 849</b>	<b>4 573 004</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	0	2 642 876
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 642 876</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	234 000	234 000
Ränteomskrivningar	Not 9	10 224 112	7 815 236
Leverantörsskulder		41 373	128 315
Skatteskulder		522	0
Övriga skulder		47 483	38 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	332 791	300 105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 880 281</b>	<b>8 515 662</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 576 130</b>	<b>15 731 542</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	482 104	307 570
Finansiella kostnader och intäkter	-359 259	-126 164
Resultat efter finansiella poster	122 845	181 406
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	289 770	275 707
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>412 615</b>	<b>457 113</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	47 569	-14 722
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-44 257	44 589
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>415 927</b>	<b>486 980</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-1 500
Investeringar i byggnader & mark	-337 500	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-337 500</b>	<b>-1 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-234 000	-234 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-234 000</b>	<b>-234 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-155 573</b>	<b>251 481</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 027 853</b>	<b>1 776 372</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 872 279</b>	<b>2 027 853</b>



# 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	50 - 100
Standardförbättringar	Linjär	25 - 100
Inventarier och verktyg	Linjär	5 - 10

Mark är inte föremål för avskrivningar.





Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 665 024	1 665 024
Årsavgifter, lokaler	143 328	143 328
Hyror, lokaler	108 178	87 300
Rabatter	-1 068	-908
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 915 462</b>	<b>1 894 744</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	69 264	69 264
Övriga avgifter	3 000	1 500
Övriga ersättningar	14 874	11 819
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-7
Erhållna statliga bidrag	18 741	0
Övriga rörelseintäkter	9 502	3 839
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>115 377</b>	<b>86 415</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-64 115	-289 466
Reparationer	-72 235	-32 117
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 963	-89 703
Försäkringspremier	-35 363	-31 575
Kabel- och digital-TV	-67 549	-67 500
Pcb/Radonsanering	0	-2 250
Återbäring från Riksbyggen	2 100	2 500
Serviceavtal	-15 253	-13 350
Obligatoriska besiktningar	-1 918	-1 825
Snö- och halkbekämpning	-16 206	-16 850
Statuskontroll	-41 828	0
Drift och förbrukning, övrigt	-47 319	-6 744
Förbrukningsinventarier	-3 543	-25 614
Vatten	-105 589	-126 281
Fastighetsel	-65 583	-65 052
Uppvärmning	-284 544	-284 813
Sophantering och återvinning	-46 196	-50 562
Förvaltningsarvode drift	0	-5 456
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-944 104</b>	<b>-1 106 658</b>



## Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-50 200	-28 800
Sammanträdesarvoden	-4 800	-6 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 900	-26 600
Övriga kostnadsersättningar	-442	-584
Sociala kostnader	-2 446	-8 014
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-83 788</b>	<b>-70 198</b>

## Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 437 450	2 437 450
Mark	108 000	108 000
Standardförbättringar	9 352 436	9 352 436
	<b>11 897 886</b>	<b>11 897 886</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	337 500	1 278 000
	<b>337 500</b>	<b>1 278 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>12 235 386</b>	<b>13 175 886</b>

## Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 170 126	-1 087 529
Standardförbättringar	-2 704 665	-2 524 055
	<b>-3 874 791</b>	<b>-3 611 584</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-82 597	-75 714
Årets avskrivning standardförbättringar	-180 610	-165 559
	<b>-263 207</b>	<b>-241 273</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 137 998</b>	<b>-3 852 857</b>

## Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	9 375 388	9 323 029
Byggnader	2 800 227	2 552 207
Mark	108 000	108 000
Standardförbättringar	6 467 161	6 662 822

## Taxeringsvärden

Bostäder	34 200 000	34 200 000
Lokaler	2 017 000	2 017 000

## Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>24 835 000</i>	<i>24 835 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 382 000</i>	<i>11 382 000</i>



**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	288 682	288 682
Installationer	250 000	250 000
	<b>538 682</b>	<b>538 682</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>538 682</b>	<b>538 682</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-288 682	-288 682
Installationer	-13 542	-1 042
	<b>-302 224</b>	<b>-289 724</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-12 500	-12 500
	<b>-12 500</b>	<b>-12 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-288 682	-288 682
Installationer	-26 042	-13 542
	<b>-314 724</b>	<b>-302 224</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-314 724</b>	<b>-302 224</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>223 958</b>	<b>236 458</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	223 958	236 458



**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 435	35 363
Förutbetalt förvaltningsarvode	489	46 001
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 896	16 879
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>59 820</b>	<b>98 243</b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 458 112	10 481 512
Ränteomskrivningslån	-10 224 112	-7 949 376
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-234 000	-234 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 642 876</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2023-06-21	2 736 736,00	-2 711 736,00	25 000,00	0,00
NORDEA		2023-09-16	2 933 500,00	-2 883 500,00	50 000,00	0,00
NORDEA	4,70%	2024-05-01	2 156 000,00	0,00	44 000,00	2 112 000,00
NORDEA	4,66%	2024-06-17	0,00	2 883 500,00	50 000,00	2 833 500,00
NORDEA	4,69%	2024-06-24	0,00	2 711 736,00	25 000,00	2 686 736,00
NORDEA	3,27%	2024-07-17	2 865 876,00	0,00	40 000,00	2 825 876,00
<b>Summa</b>			<b>10 692 112,00</b>	<b>0,00</b>	<b>234 000,00</b>	<b>10 458 112,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 234 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 234 tkr årligen.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi NORDEA lån om 2 112 000 kr, 2 833 500 kr, 2 686 736 och 2 825 876 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 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	0	6 000
Upplupna räntekostnader	44 771	31 856
Upplupna elkostnader	5 998	6 637
Upplupna värmekostnader	49 554	47 672
Upplupna styrelsearvoden	55 000	35 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	177 468	172 940
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>332 791</b>	<b>300 105</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 092 500	11 092 500

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signatur

\_\_\_\_\_  
Jan Hammarfors

\_\_\_\_\_  
Anders Melin

\_\_\_\_\_  
Joseph Marino

\_\_\_\_\_  
Conny Lundahl

\_\_\_\_\_  
Helena Friberg

\_\_\_\_\_  
Robin Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signatur

\_\_\_\_\_  
Anders Åberg

\_\_\_\_\_  
Anders Håkansson

*Förtroendevald revisor*

*Auktoriserad revisor*



# Verifikat

Transaktion 09222115557515763620

## Dokument

ÅR 211918 2023  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2024-04-22 10:22:38 CEST (+0200) av Robin Lindgren (RL1)  
Färdigställt 2024-04-29 15:37:44 CEST (+0200)

## Initierare

Robin Lindgren (RL1)  
Riksbyggen  
robin.lindgren@riksbyggen.se

## Signerare

Robin Lindgren (RL2)  
robin.lindgren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBIN LINDGREN"  
Signerade 2024-04-22 10:36:18 CEST (+0200)

Jan Hammarfors (JH)  
jan.hammarfors@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Anders Verner Hammarfors"  
Signerade 2024-04-22 10:23:59 CEST (+0200)

Anders Melin (AM)  
anders.melin@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS MELIN"  
Signerade 2024-04-22 16:56:15 CEST (+0200)

Helena Friberg (HF)  
fri\_helena@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA FRIBERG"  
Signerade 2024-04-25 14:37:05 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515763620

Joseph Marino (JM)  
jaamarino@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOSEPH MARINO"  
Signerade 2024-04-25 12:05:15 CEST (+0200)

Conny Lundahl (CL)  
conny5121@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CONNY LUNDAHL"  
Signerade 2024-04-23 13:21:53 CEST (+0200)

Anders Håkansson (AH)  
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS HÅKANSSON"  
Signerade 2024-04-29 15:37:44 CEST (+0200)

Anders Åberg (AÅ)  
anders55@europa.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER  
ANDERS LENNART ÅBERG"  
Signerade 2024-04-25 15:02:05 CEST (+0200)

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





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lagerkrantz, 735000-0696

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lagerkrantz för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31).

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 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 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 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 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.

#### 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Lagerkrantz för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande sätt.

### Revisorans 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Karlskrona, den dag som framgår av elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor

Anders Åberg  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515767290

## Dokument

23 Lagerkrantz - Revisionsberättelse  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2024-04-22 10:39:42 CEST (+0200) av Robin Lindgren (RL)  
Färdigställt 2024-04-29 15:38:25 CEST (+0200)

## Initierare

Robin Lindgren (RL)  
Riksbyggen  
robin.lindgren@riksbyggen.se

## Signerare

Anders Åberg (AÅ)  
anders55@europa.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ANDERS LENNART ÅBERG"  
Signerade 2024-04-22 11:03:48 CEST (+0200)

Anders Håkansson (AH)  
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"  
Signerade 2024-04-29 15:38:25 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>



---

# 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 skuldtyngd 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 inkomstbeskattnings. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings 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 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.



---

# RB BRF Lagerkrantz

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Lagerkrantz 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](http://www.riksbyggen.se)

