Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Lagerkrantz
Org nr: 7350000696



Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

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.

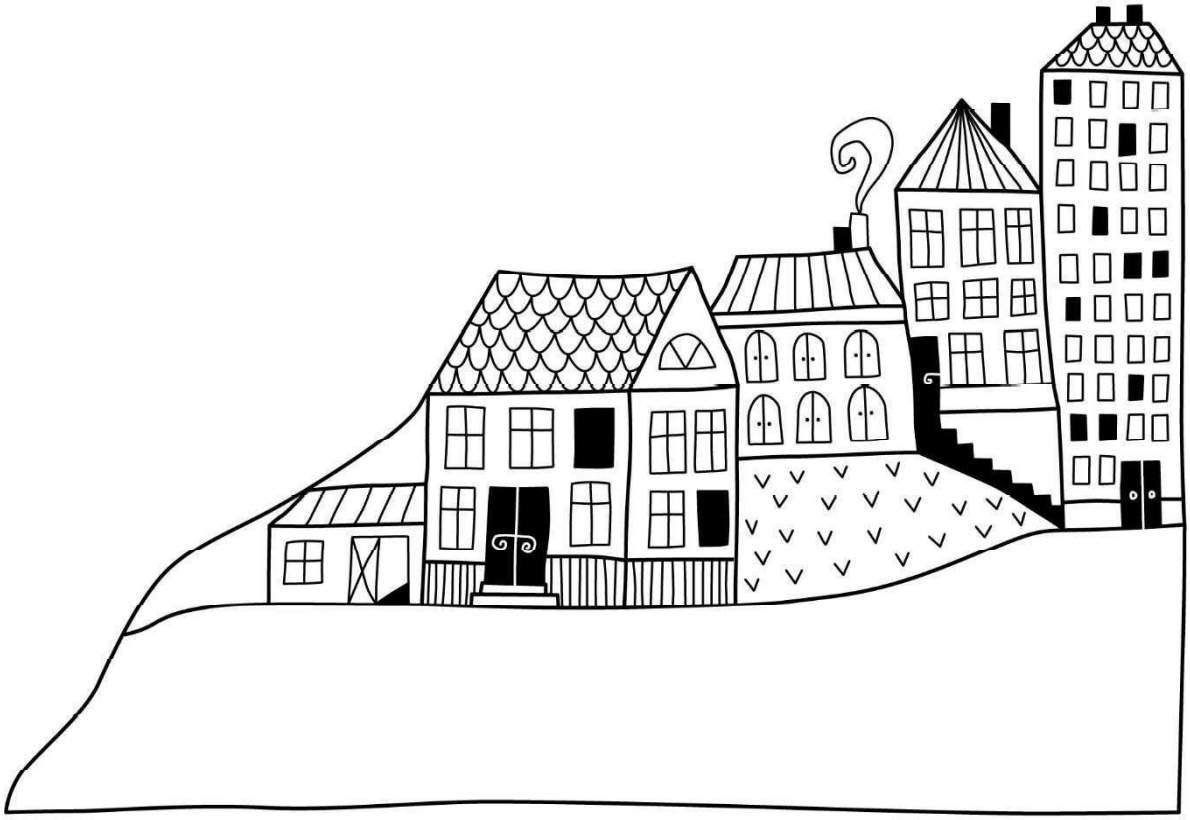
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lagerkrantz får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-03-28.
Nuvarande stadgar registrerades 2024-11-11.
Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets gör ett positivt resultat i likhet med föregående år.

Driftkostnader för värme och vatten har ökat med 26% jämfört med 2023. Vilket ledde till att årets resultat är 177 tkr sämre jämfört mot den budget som sattes för verksamhetsåret. Även räntorna på föreningens lån fortsatte att stiga i en högre takt än beräknat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Detta inkluderar installationen av nya låssystem som föreningen planerar att utföra.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 35%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 198% till 303%.

I resultatet ingår avskrivningar med 293 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 384 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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.

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	4
3 rum och kök	21
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3

Total tomtarea	845 m²
Total bostadsarea	2 307 m²
Lokaler hyresrätt	112 m²
Lokaler bostadsrätt	168 m²
Total lokalarea	280 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 235 m²

Årets taxeringsvärde	36 217 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 217 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Semplicità Klinik AB	41	2023-06-01
Way of the Queen	56	2019-06-30

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Blekinge. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Alt Hiss AB
Hissbesiktning	Salwéns Ingenjörsbyrå AB
Internet & TV	Tele2 AB
Björkmans Entrémattor	Serviceavtal entrémattor

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

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 91 tkr och planerat underhåll för 0 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 m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 701 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 270 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 363 tkr (140 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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	
Tempgivare	2023	

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Hammarfors	Ordförande	
Anders Melin	Vice ordförande	
Lisbeth Kvarnström	Ledamot	
Helena Friberg	Ledamot	
Conny Lundahl	Ledamot	
Robin Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonatan Bodén	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young Ab	Auktoriserad revisor	
Martin Alm (fd revisorsuppleant, ersättare för Anders Åberg)	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Ryberg	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 51 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-02-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 755 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 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

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

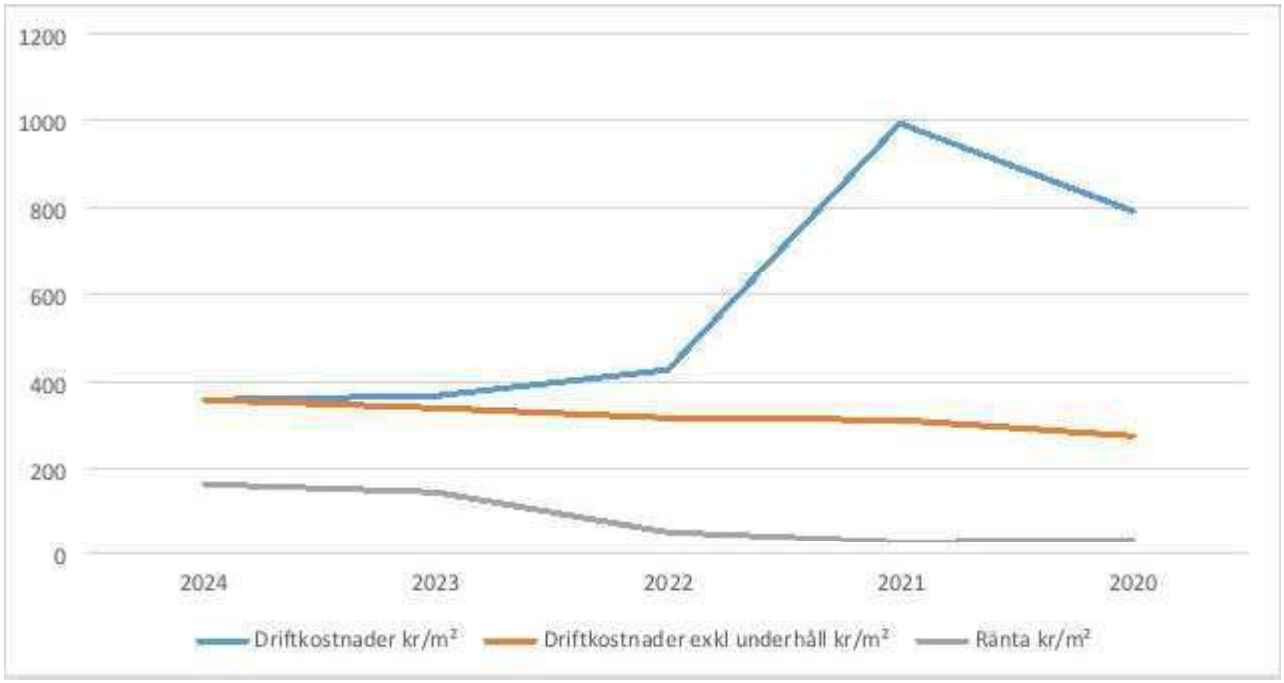
Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 103	2 003	1 977	1 946	1 921
Resultat efter finansiella poster*	104	123	181	−1 235	−740
Resultat exkl avskrivningar	397	413	457	−994	−503
Balansomslutning	15 501	15 576	15 732	11 735	10 845
Årets kassaflöde	166	−156	251	−400	−639
Soliditet %*	31	30	29	3	14
Likviditet %	34	18	25	22	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	92	95	95	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	795	759	759	747	723
Driftkostnader kr/kvm	359	365	428	991	792
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	359	340	316	312	275
Energikostnad kr/kvm*	215	176	184	194	179
Underhållsfond kr/kvm	284	144	28	0	136
Reservering till underhållsfond kr/kvm	140	140	140	140	140
Sparande kr/kvm*	153	184	289	295	322
Ränta kr/kvm	164	145	55	30	34
Skuldsättning kr/kvm*	3 952	4 043	4 133	4 223	3 447
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 432	4 225	4 320	4 415	3 602
Räntekänslighet %*	5,2	5,6	5,7	5,9	5,0

* obligatoriska nyckeltal



Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Vi har breddat tolkningen av vad som är primärintäkt för en bostadsrättsförening, dvs vad som ska ingå i Nettoomsättningen. Detta innebär att i Årsredovisningen så kommer summor på kontoklass 30XX-37XX summeras som Nettoomsättning.
Övriga rörelseintäkter, föreningens sekundära intäkter summeras på kontointervallet 38XX-39XX.
Vi har valt att fortsätta särredovisa i den nya uppdelningen kto 3342, 3247 och 3248 enligt tidigare lösning.

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.

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

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	372 419	−12 937	122 845
Disposition enl. årsstämmobeslut					122 845	−122 845
Reservering underhållsfond				363 000	−363 000	
Årets resultat						91 431
Vid årets slut	**63 522**	**150 000**	**4 000 000**	**735 419**	**−253 092**	**91 431**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	109 908
Årets resultat	91 431
Årets fondreservering enligt stadgarna	−363 000
Summa	**−161 661**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 161 661**

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

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 102 819	2 002 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 124	28 243
Summa rörelseintäkter		**2 116 943**	**2 030 839**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−929 998	−944 104
Övriga externa kostnader	Not 5	−285 599	−231 073
Personalkostnader	Not 6	−109 660	−83 788
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		−292 582	−289 770
Summa rörelsekostnader		**−1 617 839**	**−1 548 735**
Rörelseresultat		**499 104**	**482 104**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	1 110
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 580	21 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		−425 253	−381 655
Summa finansiella poster		**−407 673**	**−359 259**
Resultat efter finansiella poster		**91 431**	**122 845**
Årets resultat		**91 431**	**122 845**

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	13 081 243	13 361 325
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	211 458	223 958
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 292 701**	**13 585 284**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		55 500	55 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**55 500**	**55 500**
Summa anläggningstillgångar		**13 348 201**	**13 640 784**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 594
Övriga fordringar		1 820	1 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	115 948	59 820
Summa kortfristiga fordringar		**117 768**	**63 067**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 038 164	1 872 279
Summa kassa och bank		**2 038 164**	**1 872 279**
Summa omsättningstillgångar		**2 152 953**	**1 935 346**
Summa tillgångar		**15 504 134**	**15 576 130**

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		213 522	213 522
Uppskrivningsfond		4 000 000	4 000 000
Fond för yttre underhåll		735 419	372 419
Summa bundet eget kapital		**4 948 941**	**4 585 941**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−253 092	−12 937
Årets resultat		91 431	122 845
Summa fritt eget kapital		**−161 661**	**109 908**
Summa eget kapital		**4 787 280**	**4 695 849**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	4 470 736	0
Summa långfristiga skulder		**4 470 736**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	234 000	234 000
Ränteomskrivningar	Not 10	5 519 376	10 224 112
Leverantörsskulder		103 342	41 373
Skatteskulder		2 039	522
Övriga skulder	Not 11	64 185	47 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	323 175	332 791
Summa kortfristiga skulder		**6 233 617**	**10 880 281**
Summa eget kapital och skulder		**15 504 134**	**15 576 130**

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	499 104	482 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	292 582	289 770
	791 686	**771 874**
Erhållen ränta	17 580	22 396
Erlagd ränta	−425 253	−381 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**384 013**	**412 615**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−51 722	47 569
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	67 591	−44 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**399 882**	**415 926**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−337 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−337 500**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−234 000	−234 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−234 000**	**−234 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	165 885	−155 574
Likvida medel vid årets början	1 872 279	2 027 853
Likvida medel vid årets slut	2 038 164	1 872 279
Kassa och Bank BR	2 038 164	1 872 279

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 - 100
Standardförbättringar	Linjär	25 - 100
Inventarier och verktyg	Linjär	5 - 10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 741 342	1 665 024
Årsavgifter, lokaler	143 328	143 328
Hyror, lokaler	122 808	108 178
Rabatter	0	−1 068
Kabel-tv-avgifter	69 264	69 264
Övriga avgifter	3 498	3 000
Övriga ersättningar	22 586	14 874
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	−4
Summa nettoomsättning	**2 102 819**	**2 002 596**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	18 741
Övriga rörelseintäkter	14 124	9 502
Summa övriga rörelseintäkter	**14 124**	**28 243**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	−64 115
Reparationer	−91 149	−72 235
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−80 480	−78 963
Försäkringspremier	−42 435	−35 363
Kabel- och digital-TV	−67 583	−67 549
Återbäring från Riksbyggen	300	2 100
Systematiskt brandskyddsarbete	−5 356	0
Serviceavtal	−12 517	−15 253
Obligatoriska besiktningar	−2 055	−1 918
Snö- och halkbekämpning	−16 269	−16 206
Statuskontroll	0	−41 828
Drift och förbrukning, övrigt	0	−47 319
Förbrukningsinventarier	−9 673	−3 543
Vatten	−145 828	−105 589
Fastighetsel	−62 850	−65 583
Uppvärmning	−346 560	−284 544
Sophantering och återvinning	−47 543	−46 196
Summa driftskostnader	**−929 998**	**−944 104**

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−200 419	−190 879
IT-kostnader	0	−1 346
Arvode, yrkesrevisorer	−20 000	−15 625
Övriga förvaltningskostnader	−27 261	−1 600
Kreditupplysningar	−54	−1 287
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−16 784	−9 450
Representation	−13 447	−5 674
Kontorsmateriel	−2 775	−491
Medlems- och föreningsavgifter	−1 620	−1 620
Bankkostnader	−3 239	−2 811
Övriga externa kostnader	0	−291
Summa övriga externa kostnader	**−285 599**	**−231 073**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	−57 150	−50 200
Sammanträdesarvoden	−725	−4 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−25 715	−25 900
Övriga kostnadsersättningar	−1 350	−442
Sociala kostnader	−12 220	−2 446
Summa personalkostnader	**−97 160**	**−83 788**

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 052 950	2 437 450
Mark	4 108 000	4 108 000
Standardförbättringar	9 352 436	9 352 436
	17 513 386	**15 897 886**
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	337 500
	0	**337 500**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**17 513 386**	**17 513 386**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−1 266 786	−1 170 126
Standardförbättringar	−2 885 275	−2 704 665
	−4 152 061	**−3 874 791**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−99 472	−82 597
Årets avskrivning standardförbättringar	−180 610	−180 610
	−280 082	**−263 207**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−4 432 143**	**−4 137 998**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**13 081 243**	**13 375 388**
Varav		
Byggnader	2 686 693	2 800 227
Mark	4 108 000	4 108 000
Standardförbättringar	6 286 551	6 467 161
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 200 000	34 200 000
Lokaler	2 017 000	2 017 000
Totalt taxeringsvärde	**36 217 000**	**36 217 000**
varav byggnader	*24 835 000*	*24 835 000*
varav mark	*11 382 000*	*11 382 000*

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	288 682	288 682
Installationer	250 000	250 000
	538 682	**538 682**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**538 682**	**538 682**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−288 682	−288 682
Installationer	−26 042	−13 542
	−314 724	**−302 224**
Årets avskrivningar		
Installationer	−12 500	−12 500
	−12 500	**−12 500**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−288 682	−288 682
Installationer	−38 542	−26 042
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−327 224**	**−314 724**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**211 458**	**223 958**
Varav		
Installationer	211 458	223 958

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 527	42 435
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 523	489
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 898	16 896
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**115 948**	**59 820**

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 224 112	10 458 112
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−234 000	−234 000
Ränteomskrivning	-5 519 376	-10 224 112
Långfristig skuld vid årets slut	**4 470 736**	**0**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2024-07-17	2 825 876,00	−2 795 876,00	30 000,00	0,00
NORDEA		2025-02-01	2 112 000,00	−2 068 000,00	44 000,00	0,00
NORDEA	3,87%	2025-06-17	2 833 500,00	0,00	100 000,00	2 733 500,00
NORDEA	3,65%	2025-07-17	0,00	2 795 876,00	10 000,00	2 785 876,00
NORDEA	3,83%	2026-06-24	2 686 736,00	0,00	50 000,00	2 636 736,00
NORDEA	2,86%	2026-10-21	0,00	2 068 000,00	0,00	2 068 000,00
Summa			**10 458 112,00**	**0,00**	**234 000,00**	**10 224 112,00**

*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 2 733 500 kr och 2 785 876 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 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	37 202	37 202
Skuld för moms	22 500	8 750
Skuld sociala avgifter och skatter	1 504	1 373
Clearing	0	158
Summa övriga skulder	**61 206**	**47 483**

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	37 595	44 771
Upplupna elkostnader	6 502	5 998
Upplupna värmekostnader	50 619	49 554
Upplupna styrelsearvoden	57 150	55 000
Upplupna sociala avgifter	12 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	158 809	177 468
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**323 175**	**332 791**

Not Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	11 092 500	11 092 500

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Hammarfors

Anders Melin

Conny Lundahl

Helena Friberg

Lisbeth Kvarnström

Robin Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signatur

Martin Alm
(fd revisorssupplenat, ersättare för Anders Åberg)
Förtroendevald revisor

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Verifikat

Transaktion 09222115557545899435

Dokument

Årsredovisning brf Lagerkrantz för sign
Huvuddokument
31 sidor
Startades 2025-05-05 14:12:59 CEST (+0200) av Robin Lindgren (RL1)
Färdigställt 2025-05-06 07:48:01 CEST (+0200)

Signerare

Robin Lindgren (RL1)
Riksbyggen
robin.lindgren@riksbyggen.se
Signerade 2025-05-05 14:12:59 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS MELIN"
Signerade 2025-05-05 14:18:54 CEST (+0200)

Conny Lundahl (CL)
conny5121@yahoo.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CONNY LUNDAHL"
Signerade 2025-05-05 14:17:46 CEST (+0200)

Helena Friberg (HF)
fri_helena@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA FRIBERG"
Signerade 2025-05-05 16:33:12 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557545899435

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Anders Verner Hammarfors"
Signerade 2025-05-05 14:15:22 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBIN LINDGREN"
Signerade 2025-05-05 14:46:46 CEST (+0200)

Martin Alm (MA)
martinalm91@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN ALM"
Signerade 2025-05-05 19:08:39 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"
Signerade 2025-05-06 07:48:01 CEST (+0200)

Lisbeth Kvarnström (LK)
lamkvarnstrom@gmail.com
Signerade 2025-05-05 14:28:23 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 Brf Lagerkrantz, org.nr 735000-0696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lagerkrantz för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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. 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 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.

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Lagerkrantz för år 2024 samt 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 granskatom förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson
Auktoriserad revisor

Martin Alm
Förtroendevald revisor
(fd revisorsuppleant som ersätter Anders Åberg)

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

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

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

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 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.

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

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.

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK

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

Transaktion 09222115557545899435 Signerat RL1, AM, CL, HF, JH, RL2, MA, AH, LK