

Årsredovisning 2025

Brf Kroken 8

769604-4101



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kroken 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kroken 8	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 39 bostadsrätter om totalt 3 349 kvm och 5 lokaler om 636 kvm. Byggnadernas totalyta är 3985 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mattias Fagerlund	Styrelseledamot
Lars Pellmark	Suppleant
Petra Ingrid Kinnerberg	Suppleant
David Morgenstern	Styrelseledamot
Lars Bergmark	Styrelseledamot
Markus Lundgren	Ordförande

Valberedning

Jonas Heller

Firmateckning

firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010** ● Byte av ljuskällor i entreer, trapphus och källare
- 2011** ● Innergård
Badrum
- 2012** ● Elcentral
Yttertak
- 2013** ● Bygge av balkonger mot innergård
Nya förråd i f.d. garage
Fönster
Tvättstuga
- 2014** ● Hissar renoverades
- 2015** ● Lägenhetsdörrar utbyta till säkerhetsdörrar
Målning trapphus
- 2016** ● Asbestsanering i källare
Vindslägenheter färdigställda
Byte av avloppsledningar till stadens avloppsnät
- 2017** ● Renovering av fasad
Byte av garageport
- 2018** ● Undercentral fjärrvärme utbytt
Fiber uppdragen till lägenheter
- 2019** ● Byggt om lägenhet från 1:a till en 2:a
- 2020** ● Installerat rumsgivare för reglering av temperatur
- 2021** ● Inga större projekt under 2021
- 2022** ● Stambyte källare och tvättstuga
- 2023** ● Stambyte källarplan färdigställda
- 2024** ● Stambyte i restaurang
Bytt all ventilation i restaurang

Planerade underhåll

- 2026-2035** ● Konventionellt alternativt partiellt stambyte

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning	Nabo Group AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fiberoptik	Stokab
Hushållssopor	Stockholm vatten
Skötsel och underhåll av hissar	Hissen AB
Snöskottning av tak	DM tak
Trappstädning	KEAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2024 präglades föreningen främst av uteblivna intäkter för lokaler men även ett högt ränteläge. Under 2025 har läget normaliserats till förväntad nivå om ett resultat á ca 400 tkr exklusive extra ordinära intäkter och kostnader. På grund av förändring med avseende på fördelning av moms har föreningen extraordinära intäkter á 622 tkr samt extraordinära kostnader kopplade till detta á 62 tkr vilket ger ett högre resultat än vanligt. Med anledning av detta har föreningen vid årsslutet 1 050 tkr på skattekontot vilket kan föras över till Klientmedelskontot.

Föreningens långsiktiga strategi är att:

- 1) Lägga Underhåll + avskrivningar på 1 200 Tkr vilket motsvarar 360 kr/ m2 av lägenhetsyta.
 - 2) Inneha minst 1 miljon i likvida medel. I dagsläget har föreningen ca 1 500 Tkr ink. skattekontot.
 - 3) Ligga på en belåningsgrad som är högst 25% av taxeringsvärdet. I dagsläget belåningsgraden 15% av taxeringsvärdet.
- a. Investeringar över 500 Tkr belånas till (om så behövs).
- b. Amorteringar sker i samma takt som investeringar skrivs av om föreningen ligger över 25 % belåning.

Mot denna strategi ligger föreningens resultat på ca: + 400 Tkr per år från 2025, Vilket motsvarar Ca: 30% av intäkter från årsavgifter.

Nuvarande styrelse rekommenderar att en översyn bör ske med avseende på att antingen sänka medlemmarnas avgifter, ytterligare investeringar i fastigheten utöver underhållsplanen alternativt betala av lån. Förslagsvis genomförs översynen efter att föreningen ser var inflation samt räntor hamnar.

Föreningen arbetar med en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt samt en budget de närmsta 15 åren ner på kontonivå.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen upphandlat ny leverantör för städning av gemensamhetsutrymmen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 812 139	3 321 085	2 928 000	3 287 232
Resultat efter fin. poster	949 276	-1 132 545	-1 055 817	590 635
Soliditet (%)	75	75	75	76
Yttre fond	1 149 822	796 518	1 000 995	675 345
Taxeringsvärde	168 200 000	163 000 000	163 000 000	163 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	422	426	426	426
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	31,5	42,5	47,9	43,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 171	7 171	7 171	6 719
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 972	6 006	6 006	5 684
Sparande / kvm totalyta, kr	325	-133	-65	312
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	28	29	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	149	145	133	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	49	36	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	222	198	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	4,12	4,28	1,06
Räntekänslighet (%)	17,00	16,84	16,84	15,78

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	79 297 422	-	-	79 297 422
Upplåtelseavgifter	12 403	-	-	12 403
Fond, yttre underhåll	796 518	-	353 304	1 149 822
Balanserat resultat	-5 774 204	-1 132 545	-353 304	-7 260 054
Årets resultat	-1 132 545	1 132 545	949 276	949 276
Eget kapital	73 199 593	0	949 276	74 148 869

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 260 054
Årets resultat	949 276
Totalt	-6 310 778

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	360 000
Balanseras i ny räkning	-6 670 778
	-6 310 778

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 812 139	3 321 085
Övriga rörelseintäkter	3	637 875	434
Summa rörelseintäkter		4 450 014	3 321 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 737 165	-1 959 104
Övriga externa kostnader	9	-159 645	-791 337
Personalkostnader	10	-124 849	-124 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-785 501	-599 678
Övriga rörelsekostnader		-68 182	0
Summa rörelsekostnader		-2 875 341	-3 474 968
RÖRELSERESULTAT		1 574 673	-153 449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 683	5 472
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-643 080	-984 568
Summa finansiella poster		-625 397	-979 097
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		949 276	-1 132 545
ÅRETS RESULTAT		949 276	-1 132 545

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	95 921 479	96 160 217
Maskiner och inventarier	13	156 634	186 358
Pågående projekt	14	458 649	0
Summa materiella anläggningstillgångar		96 536 763	96 346 575
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 536 763	96 346 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		567 001	314 905
Övriga fordringar	15	1 640 834	1 017 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	161 858	293 130
Summa kortfristiga fordringar		2 369 693	1 625 692
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 369 693	1 625 692
SUMMA TILLGÅNGAR		98 906 456	97 972 266

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 309 825	79 309 825
Fond för yttre underhåll		1 149 822	796 518
Summa bundet eget kapital		80 459 647	80 106 343
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 260 054	-5 774 204
Årets resultat		949 276	-1 132 545
Summa ansamlad förlust		-6 310 778	-6 906 750
SUMMA EGET KAPITAL		74 148 869	73 199 593
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 500 000	10 300 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	10 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	22 300 000	13 500 000
Leverantörsskulder		118 114	248 505
Skatteskulder		28 551	8 382
Övriga kortfristiga skulder		132 510	118 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	678 412	596 796
Summa kortfristiga skulder		23 257 587	14 472 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 906 456	97 972 266

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 574 673	-153 449
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	785 501	599 678
	2 360 174	446 229
Erhållen ränta	17 683	5 472
Erlagd ränta	-645 685	-1 000 806
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 732 172	-549 105
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-760 460	258 705
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 481	171 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	959 231	-119 336
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-975 689	-1 589 569
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-975 689	-1 589 569
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 500 000
Amortering av lån	0	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 458	-1 708 905
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	612 205	2 321 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	595 746	612 205

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kroken 8 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,50 %
Yttertak	2,50 - 5,00 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,50 %
Dörrar & portar	3,33 %
Byggnad	3,33 - 5,00 %
Ventilation	2,50 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,00 %
Hissar	2,00 %
Styr & övervakning	8,33 %
Sekundärbyggnader	8,33 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	8,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 405 440	1 405 440
Övriga årsavgifter	-5 700	7 800
Hysesintäkter, bostäder	132 000	132 000
Hysesintäkter, lokaler	2 279 681	1 775 796
Övriga intäkter	718	49
Summa	3 812 139	3 321 085

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Övriga intäkter	0	436
Återvunnen moms	621 807	0
Övriga intäkter, moms	15 582	0
Övriga rörelseintäkter	486	0
Summa	637 875	434

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	10 938	0
Städning	34 663	47 184
Besiktning och service	88 954	148 172
Trädgårdsarbete	737	5 690
Snöskottning	3 883	4 340
Övrigt	0	9 744
Summa	139 176	215 130

El	32 888	0
Hissar	60 566	98 676
Summa	170 351	259 444

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Restaurang ombyggnad	0	1 700
Övrigt	0	4 996
Summa	0	6 696

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	91 582	109 921
Uppvärmning	592 223	575 647
Vatten	193 386	193 912
Sophämtning	64 306	72 954
Summa	941 497	952 434

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	109 215	107 322
Kabel-TV	15 309	15 065
Bredband	109 274	177 223
Bredband/Kabeltv	1 382	590
Fastighetsskatt	250 960	225 200
Summa	486 140	525 400

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	14 748	1 974
Övriga förvaltningskostnader	70 866	707 828
Juridiska kostnader	3 100	3 125
Revisionsarvoden	13 650	13 987
Ekonomisk förvaltning	57 280	56 922
Konsultkostnader	0	7 500
Summa	159 645	791 337

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	95 000	95 000
Sociala avgifter	29 849	29 849
Summa	124 849	124 849

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	643 080	981 696
Övriga räntekostnader	0	2 872
Summa	643 080	984 568

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 526 992	100 823 280
Årets inköp	517 039	3 703 712
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 044 031	104 526 992
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 366 775	-7 796 821
Årets avskrivning	-755 777	-569 954
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 122 552	-8 366 775
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 921 479	96 160 217
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 903 017</i>	<i>44 903 017</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 600 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	97 600 000	106 000 000
Summa	168 200 000	163 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	463 963	463 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	463 963	463 963
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-277 605	-247 881
Årets avskrivning	-29 724	-29 724
Utgående ackumulerad avskrivning	-307 329	-277 605
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	156 634	186 358

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	2 114 142
Årets investeringar	597 214	974 314
Omfört till Byggnad	-138 565	-3 088 457
Summa pågående arbeten	458 649	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 045 088	405 452
Nabo Klientmedelskonto	594 833	611 869
Borgo	913	336
Summa	1 640 834	1 017 657

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 812	155 435
Försäkringspremier	111 148	109 215
Kabel-TV	3 450	3 866
Bredband	9 652	9 698
Förvaltning	13 796	14 916
Summa	161 858	293 130

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,30 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2026-10-28	2,66 %	10 300 000	10 300 000
SEB	2026-10-28	2,30 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2028-05-28	2,83 %	1 500 000	1 500 000
Summa			23 800 000	23 800 000
Varav kortfristig del			22 300 000	13 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 800 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 280	14 542
El	8 983	10 828
Uppvärmning	83 043	74 615
Vatten	31 977	17 927
Löner	95 000	95 000
Beräknade uppl. sociala avifter	29 849	29 849
Utgiftsräntor	23 858	26 463
Förutbetalda avgifter/hyror	304 422	305 572
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	678 412	596 796

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 455 000	41 455 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

David Morgenstern
Styrelseledamot

Lars Bergmark
Styrelseledamot

Markus Lundgren
Ordförande

Mattias Fagerlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.02.2026 10:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.02.2026 16:36

DOCUMENT ID:

ryZTMH62vZx

ENVELOPE ID:

H1afSa3vWI-ryZTMH62vZx

DOCUMENT NAME:

Brf Kroken 8, 769604-4101 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

20 pages

SHA-512:

572586186b0f4238fee8780646f11447e256943a2a87d1
df5cd42b6505888e349a1624cfb00049e6e261e8fd0e51
97d2935f92d188bc4433cb1d802b7a030b60

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARKUS BENGT JOHAN LUNDGREN lm@hpms.se	 Signed Authenticated	13.02.2026 17:43 13.02.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.24.15
2. Lars Gösta Bergmark lars@bergmarks.se	 Signed Authenticated	13.02.2026 20:39 13.02.2026 20:31	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.131
3. DAVID VINCENT TITUS M ORGENSTERN david.morgenstern@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.02.2026 20:48 13.02.2026 20:39	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.56
4. John Mattias Fagerlund mattias.fagerlund@gmail.com	 Signed Authenticated	15.02.2026 18:08 15.02.2026 18:08	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.24.59
5. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	16.02.2026 10:23 16.02.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kroken 8,

769604-4101

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Kroken 8**, för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Kroken 8**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.02.2026 10:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.02.2026 16:36

DOCUMENT ID:

S1XpfBp2vbg

ENVELOPE ID:

r1eTzS6nP-x-S1XpfBp2vbg

DOCUMENT NAME:

RB Kroken 8.pdf

2 pages

SHA-512:

95bac359811e42b8be29f8e14313705719bb7e0d36c2e
0ea935bacc5576fa9817294ec92a7baf71d70782bd6e35
849128d3188a9e8962eeff4915c554c9be9d7

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	✍️ Signed	16.02.2026 10:23	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	16.02.2026 10:23	Low	IP: 194.179.134.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed