



Välkommen till årsredovisningen för Brf Krukomakaren 1

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krukomakaren 10	2000	Stockholm
Krukomakaren 11	2000	Stockholm
Krukomakaren 5	2000	Stockholm
Krukomakaren 6	2000	Stockholm
Krukomakaren 9	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 85 bostadsrätter om totalt 3 633 kvm och 11 lokaler om 192 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 825 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Fryklund	Ordförande
Daniel Carlström	Styrelseledamot
Eva Amanda Victoria Karlberg	Styrelseledamot
Edwin Frederick Mungai	Styrelseledamot
Jenny Jonsson	Styrelseledamot
Oskar Ohlson	Styrelseledamot t.o.m 11/2 -2026
Thomas Saniuel Paltid	Styrelseledamot t.o.m 4/3-2026
Hans Kristian Nihlén	Styrelsesuppleant
Mirjam Gelhorn	Styrelsesuppleant

Valberedning

Caroline Aderman
Lina Langendorf

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Jens Gunnar Forneng Auktoriserad revisor LR Nolér AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-24. Godkännande nya stadgar, inkommen motion från medlem avseende stadgeändring för uthyrning.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-09. Godkännande nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2001	● Fönsterrenovering
2001-2002	● Elstambyte Rörstambyte
2003	● Byte av maskiner i tvättstuga Omläggning av tak
2006-2007	● Trapphusmålning
2009	● Nya balkonger

2010-2013 ● OVK

2014 ● Fönsterrenovering och målning av fönster
Nya balkonger

2016 ● Renovering och målning av portar och skärmtak

2017 ● Renovering av tvättmaskiner
Byte av fläktar i två fastigheter

2019 ● Renovering av tvättstuga

2020 ● Torktumlare
Byte av två ytterdörrar
Byte av fläkt i en fastighet
OVK & Ventilationsrengöring

2021 ● Omläggning ventilation och ljudisolering i tvättstuga
Stamspolning
Byte av lampor i trapphus

2022 ● Byte av värmecentral
Nya balkonger

2023 ● Installation av nya tvättmaskiner

2024 ● Återställning grönområden
Markarbete (plattläggning) utanför port 62 och 64
Bullernivå tvättstugan

2025 ● Byte termostater och ventiler radiatorer
Beskrining träd

2025-2026 ● Injustering radiatorer

Planerade underhåll

2026 ● Byte takluckor, säkerhetsbesiktning av taksäkerhet
Målning stäldörrar, portar. Slipning och lackning av trädörrar och entrépartier av ek
OVK

Avtal med leverantörer

Besiktning av värmecentral	Energiekonomi
Bredband	Bahnof
Ekonomi och fastighetsskötsel	SBC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA1, med en andel på 1.33%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är medlem i GA 1 och GA 3, med en andel på 30 %. GA 1, sopsug (1,33 %). GA 3, infartsväg (36,6 %).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga förändringar

Förändringar i avtal

Inga förändringar

Övriga uppgifter

Inga förändringar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 111 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 498 695	3 461 935	3 435 268	3 313 012
Resultat efter fin. poster	-524 482	-262 972	818 226	-285 646
Soliditet (%)	97	97	98	95
Yttre fond	2 763 005	2 602 634	2 341 131	2 409 098
Taxeringsvärde	165 007 000	163 207 000	163 207 000	163 207 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	814	821	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,0	85,2	69,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	279	279	279	558
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	265	265	265	531
Sparande / kvm totalyta, kr	114	137	258	188
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	40	41	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	264	299	235	221
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	73	47	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	372	413	323	310
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	0,98	1,14	-
Räntekänslighet (%)	0,34	0,34	0,34	-

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.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört större investeringar i fastigheten genom injustering av värmesystemet. Investeringen syftar till att långsiktigt sänka energikostnaderna, öka driftsäkerheten och förbättra boendemiljön.

Årets negativa resultat förklaras i sin helhet av dessa planerade investeringar och speglar inte föreningens långsiktiga ekonomiska ställning. Föreningen har fortsatt mycket god likviditet, starkt eget kapital och mycket låg belåningsgrad, vilket innebär att vi har god förmåga att möta framtida ekonomiska åtaganden såsom underhåll, räntor och amorteringar. Den aktuella investeringen har finansierats med egna medel, vilket gör att föreningen även efter projektets genomförande har en stabil kassa. Föreningen bedömer att vare sig avgiftshöjningar eller ytterligare upplåning behövs för att finansiera kommande planerat underhåll inom överskådlig tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	36 969 063	-	-	36 969 063
Upplåtelseavgifter	25 196 685	-	-	25 196 685
Fond, yttre underhåll	2 602 634	-	160 371	2 763 005
Balkongfond	467 760	-	32 160	499 920
Kapitaltillskott	1 664 982	-	-	1 664 982
Balanserat resultat	-4 379 409	-262 972	-160 371	-4 802 752
Årets resultat	-262 972	262 972	-524 482	-524 482
Eget kapital	62 258 743	0	-492 322	61 766 421

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 316 152
Årets resultat	-524 482
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 486 600
Totalt	-5 327 234

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	513 277
Balanseras i ny räkning	-4 813 957

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	3 498 696	3 461 935
Övriga rörelseintäkter	3	4 693	0
Summa rörelseintäkter		3 503 389	3 461 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 901 961	-2 628 018
Övriga externa kostnader	9	-533 568	-539 838
Personalkostnader	10	-115 490	-115 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442 008	-452 644
Summa rörelsekostnader		-3 993 027	-3 736 401
RÖRELSERESULTAT		-489 638	-274 466
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 964	21 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-43 807	-9 832
Summa finansiella poster		-34 844	11 494
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-524 482	-262 972
ÅRETS RESULTAT		-524 482	-262 972

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	59 180 022	59 622 030
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 180 022	59 622 030
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 180 022	59 622 030
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 735	27 691
Övriga fordringar	15	4 332 208	4 336 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	59 828	44 711
Summa kortfristiga fordringar		4 409 771	4 408 987
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 409 771	4 408 987
SUMMA TILLGÅNGAR		63 589 793	64 031 017

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 830 730	63 830 730
Fond för yttre underhåll		2 763 005	2 602 634
Balkongfond		499 920	467 760
Summa bundet eget kapital		67 093 655	66 901 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 802 752	-4 379 409
Årets resultat		-524 482	-262 972
Summa fritt eget kapital		-5 327 234	-4 642 381
SUMMA EGET KAPITAL		61 766 421	62 258 743
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 000 000	0
Summa långfristiga skulder		1 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	1 000 000
Leverantörsskulder		198 075	167 051
Övriga kortfristiga skulder		438	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	624 860	605 223
Summa kortfristiga skulder		823 372	1 772 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 589 793	64 031 017

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-489 638	-274 466
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	442 008	452 644
	-47 630	178 178
Erhållen ränta	8 964	21 326
Erlagd ränta	-35 186	-9 832
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-73 853	189 672
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 351	-58 077
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 477	183 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 025	314 702
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	32 160	32 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	32 160	32 160
ÅRETS KASSAFLÖDE	15 135	346 862
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 294 547	3 947 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 309 682	4 294 547

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Krukomakaren 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Byggnad	1,00 - 2,00 %
Fastighetsförbättringar	0,70 - 5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2 849 424	2 849 424
Hysesintäkter bostäder	150 000	150 000
Hysesintäkter lokaler	180 480	177 980
Hysesintäkter p-plats	190 400	150 390
Bredband	61 200	69 700
Pantsättningsavgift	20 799	9 645
Överlåtelseavgift	20 469	12 777
Administrativ avgift	2 401	1 029
Andrahandsuthyrning	23 520	37 490
Vidarefakturerade kostnader	0	3 500
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	3 498 696	3 461 935

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	4 693	0
Summa	4 693	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 714	13 735
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	31 050	12 690
Städning enligt avtal	116 532	108 861
Besiktningar	0	24 443
Gårdkostnader	0	960
Gemensamma utrymmen	3 159	10 219
Sopphantering	0	3 686
Snöröjning/sandning	70 177	77 345
Serviceavtal	16 907	0
Förbrukningsmaterial	1 086	475
Summa	247 625	252 414

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	58 208	0
Trapphus/port/entr	0	4 379
Vind	0	9 100
Sophantering/återvinning	1 725	3 219
Dörrar och lås/porttele	56 033	19 028
VVS	100 127	25 177
Värmeanläggning/undercentral	2 459	0
Ventilation	11 004	35 114
Vattenskada	37 307	23 104
Skador/klotter/skadegörelse	89 300	21 484
Summa	356 163	140 605

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	13 119
Tvättstuga	0	178 750
Värmeanläggning	513 277	0
Ventilation	0	4 060
Mark/gård/utemiljö	0	130 300
Summa	513 277	326 229

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	149 914	150 341
Uppvärmning	994 663	1 128 410
Vatten	256 645	275 985
Sophämtning/renhållning	2 632	4 277
Grovsopor	8 279	4 598
Summa	1 412 133	1 563 611

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 365	47 257
Bredband	63 360	52 900
Samfällighetsavgifter	88 704	94 752
Fastighetsskatt	170 334	150 250
Summa	372 763	345 159

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	345	0
Juridiska åtgärder	11 250	0
Inkassokostnader	3 645	1 028
Revisionsarvoden extern revisor	24 300	21 000
Fritids och trivselkostnader	1 000	641
Föreningskostnader	8 027	25 828
Förvaltningsarvode enl avtal	397 913	334 399
Överlåtelsekostnad	18 522	28 084
Pantsättningskostnad	30 870	17 200
Övriga förvaltningsarvoden	14 938	14 938
Administration	14 909	26 226
Konsultkostnader	0	70 493
Bostadsrätterna Sverige	7 850	0
Summa	533 568	539 838

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	88 200
Arbetsgivaravgifter	27 290	27 702
Summa	115 490	115 902

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	43 696	9 825
Dröjsmålsränta	111	7
Summa	43 807	9 832

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 034 016	68 034 016
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 034 016	68 034 016
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 411 985	-7 959 341
Årets avskrivning	-442 008	-452 644
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 853 993	-8 411 985
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 180 022	59 622 030
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 030 047</i>	<i>21 030 047</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 711 000	51 607 000
Taxeringsvärde mark	105 296 000	111 600 000
Summa	165 007 000	163 207 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 540	67 540
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 540	67 540
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-67 540	-67 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-67 540	-67 540
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	220 525	220 525
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	220 525	220 525
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-220 525	-220 525
Utgående ackumulerad avskrivning	-220 525	-220 525
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 345	17 773
Skattefordringar	4 181	24 265
Transaktionskonto	3 251 291	3 224 247
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 332 208	4 336 585

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	49 268	35 751
Förutbet bredband	10 560	10 560
Upplupna intäkter	0	-1 600
Summa	59 828	44 711

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-01-30	3,18 %	1 000 000	1 000 000
Summa			1 000 000	1 000 000
Varav kortfristig del			0	1 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 000 000 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
Upplupna kostnader	533	0
Uppl kostn el	13 279	14 032
Uppl kostnad Värme	144 568	132 890
Uppl kostn räntor	10 804	2 183
Uppl kostn vatten	64 436	57 631
Uppl kostnad arvoden	64 575	64 575
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 280	22 280
Förutbet hyror/avgifter	283 385	290 632
Beräkn arvode revision	21 000	21 000
Summa	624 860	605 223

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 496 640	25 496 640

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Johan Fryklund
Ordförande

Daniel Carlström
Styrelseledamot

Edwin Frederick Mungai
Styrelseledamot

Eva Amanda Victoria Karlberg
Styrelseledamot

Jenny Jonsson
Styrelseledamot

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

LR Nolér AB
Jens Gunnar Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 19:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2026 09:44

DOCUMENT ID:

r1fddkAzzzx

ENVELOPE ID:

HJuOkAfezg-r1fddkAzzzx

DOCUMENT NAME:

Brf Krukomakaren 1, 769601-5093 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

8b5a2cbb6fb7705453535ea93aa30b545573727d3e82c24edf98106099bf1940f4c534838f2ed5d64096b39108ecaf8ff5d71fc5cf6b661b7322229426a7f12

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. DANIEL OLOF HÅKAN CARLSTRÖM dcarlstrom@live.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 10:02 26.05.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.113
2. JOHAN FRYKLUND johan.fryklund10@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 10:28 26.05.2026 10:27	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.101
3. Edwin Frederick Mungai frederick.mungai@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 10:53 26.05.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.241.46
4. Eva Amanda Victoria Karlberg amandakarlberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:45 26.05.2026 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.56
5. Jenny Jonsson jennyihornstull@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 16:45 26.05.2026 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.222.167
6. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 19:57 26.05.2026 19:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.245.232

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krukomakaren 1
 Org.nr 769601-5093

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krukomakaren 1 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Krukumakaren 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro det datum som framgår av min elektroniska signatur

Jens Forneng
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 19:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.05.2026 09:44

DOCUMENT ID:

BygudyAGIMe

ENVELOPE ID:

ryuOJAzeGe-BygudyAGIMe

DOCUMENT NAME:

Krukomakaren 1 RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

44e233021ffd29ea5d5ab328df1484e5ae89544a422309
56c184106fd0a08dc648fa59d6bea122652b4fb0653d7e
50744660a87b4676990712974d743e1ba5e1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng	Signed	26.05.2026 19:56	eID	Swedish BankID
jens.forneng@lr-revision.s	Authenticated	26.05.2026 19:55	Low	IP: 83.185.245.232
e				

* 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