

Årsredovisning 2025

Brf Kroken 11

769607-9818



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kroken 11

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
Upplysning vid förlust	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. 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-19 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
Kroken 11	2005	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 1 835 kvm och 1 lokal om 27 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 867 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Lyon	Ordförande
Carl Fredrik Jannerfeldt	Styrelseledamot
Cecilia Persson	Styrelseledamot
Elsa Linnea Swensson	Styrelseledamot
Emma Terese Josefin Arnell	Styrelseledamot
Maria Lundqvist	Styrelseledamot
Mikael Lundstedt	Suppleant
Sebastian Wegmann	Suppleant

Valberedning

Helena Lundstedt

Louise Laurenius

Firmateckning

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

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-17. Beslut om uppdatering av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-22. Beslut om uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2005** ● Relining av avloppsstammar
- 2010** ● Alla fönster mot gården renoverades/målades.
- 2012** ● Hissrenovering, korg och maskineri, uppgraderades till EU-standard
- 2018** ● Fiber installerades i fastigheten
OVK besiktning och åtgärdsplan för ej godkänd ventilation och fläktsystem
- 2020** ● Brevlådor för alla lägenheter installerades på entréplanet
Inköp av möbler, matta och inredning inköptes till samtliga vädringsbalkonger i A-huset
Renovering av tak, fasad samt entréport
Radonmätning och ny energideklaration
Nya källarfönster i gatuplan ut mot Rutger Fuchsgatan
- 2021** ● Impregnerat fasaden med klotterskydd samt utsmyckat fasaden med konstmålning
Ny värmeväxlare
Stamspolning
Installerat brandskydd
Ny avloppsbrunn i källaren
- 2022** ● Upprustning av innergård med altan, pergola och platsbyggda möbler
- 2023** ● Nya dagvattenbrunnar + hålkälslistor mot fasad
- 2024** ● Byte kodlås entrédörr
Installation råttstopp i huvudstam avlopp
- 2025** ● Sanering asbest källare
Byte belysning trapphus/källare

Planerade underhåll

2026	●	Gård/tätsikt
		OVK
		Byte fjärrvärmecentral
		Relining bottenplatta
		Fasadrenovering gårdssida
		Fönsterrenovering gårdssida
		Stamspolning
		Byte stuprör gårdssida
		Målning balkongräcken
		Modernisering hiss

Avtal med leverantörer

Brandskydd, SBA-licens samt serviceavtal brandsläckare	Brandexperten i Sverige AB
Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning, Fastighetsskötsel, Serviceavtal tvättstuga, Hemsida	Nabo Group AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Gruppavtal fiber	Bredband2 AB
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Hisservice	Kone AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Låssmed	Söderlås Vid Ringen AB
Serviceavtal rättstopp	Nomor AB/Rentokil
Snöskottning	Norin och Hedlund Plåtslageri AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett nytt lån om 500 000 kr tagits upp hos SBAB för att finansiera planerade underhållsprojekt.

Styrelsen har under året omvärderat planen för amortering; den tidigare tänkta engångsamorteringen har ersatts av ett beslut att upprätta en löpande amorteringsplan för att säkerställa en stabil och förutsägbar skuldminskning över tid, denna kommer att implementeras från och med 2026.

Vidare har styrelsen tagit del av Nabos "Kostnadskoll" för att identifiera framtida optimeringsmöjligheter i driftbudgeten.

Föreningens nya revisor, Råvisor AB, har anlitats för att granska och ge utlåtande kring den framtagna flerårsbudgeten. Baserat på detta har styrelsen fattat beslut om den ekonomiska vägen framåt och påbörjat arbetet med en mer omfattande 10-årsbudget för att trygga föreningens långsiktiga ekonomiska hälsa.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen genomfört ett revisorsbyte och vid årsstämman valdes Råvisor AB till ny revisor. I samband med detta har även ett utökat samarbete inletts gällande ekonomisk analys och rådgivning.

Föreningen har även tecknat och signerat offerter för konvertering av fastighetens belysning till LED-teknik samt för sanering av asbest i källare liksom för projektledning av Nabo gällande flera underhållsprojekt som ska utföras under 2026.

Styrelsen har även påbörjat en översyn av befintliga avtal för hisservice i syfte att optimera kostnaderna framöver.

Övriga uppgifter

Tillsammans med föreningens tekniska förvaltare Nabo har en omfattande uppdatering av underhållsplanen gjorts för att prioritera kommande års åtgärder. I detta arbete har styrelsen fattat beslut om att flytta fram vissa projekt, däribland renovering av innergårdens tätskikt, för att möjliggöra en bättre ekonomisk planering och samordning.

Bland de fysiska åtgärder som utförts under 2025 märks främst en fullföljd asbestsanering i källarplan samt ett komplett byte av fastighetens belysning till LED-teknik för sänkta driftkostnader.

Vidare har en förstudie och besiktning av taket genomförts för att säkerställa dess status.

Under året har även förberedelser utförts inför flera stora kommande underhåll under 2026.

Styrelsen har även lagt betydande resurser på att omhänderta och åtgärda flera fuktskador som uppdagats i fastigheten under året.

Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har fortlöpt enligt plan med kvartalsvisa kontroller.

Föreningen har aktiverat tjänsten för digital brevlåda hos Nabo för att effektivisera posthanteringen.

Informationsutbytet med medlemmarna har skett löpande via nyhetsbrev och hemsida.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 821 521	1 551 850	1 425 919	1 325 590
Resultat efter fin. poster	-784 518	-781 306	-292 553	-594 372
Soliditet (%)	77	79	80	81
Yttre fond	2 825 377	2 628 359	2 403 816	2 116 773
Taxeringsvärde	94 924 000	95 681 000	95 681 000	95 681 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	943	800	724	642
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	91,0	82,4	88,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 049	2 776	2 634	2 634
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 996	2 728	2 589	2 589
Sparande / kvm totalyta, kr	69	-138	105	-75
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	28	28	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	189	197	178	155
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	49	39	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	275	274	245	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,45	3,13	2,14	1,19
Räntekänslighet (%)	3,23	3,47	3,64	4,11

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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -784 518 kr. Underskottet förklaras främst av planliga avskrivningar om 412 563 kr samt ökade driftskostnader för uppvärmning, vatten, el och oförutsedda reparationer och förberedelser inför kommande underhåll.

Stärkt sparande och kassaflöde

Trots det negativa resultatet är föreningens kassaflöde positivt och uppgår till 155 683 kr för året (jämfört med -336 292 kr föregående år), vilket innebär att föreningen nu genererar ett överskott i den löpande verksamheten innan planerat underhåll och amortering, vilket i sig betyder att de likvida medlen har stärkts.

Föreningens sparande (kassaflöde justerat för planerat underhåll) har under året ökat till ca 161 kr/kvm. Detta är en väsentlig

förbättring mot föregående år men ligger fortfarande under den rekommenderade nivån om 318 kr/kvm som anges i föreningens uppdaterade underhållsplan från januari 2026.

Framtida åtaganden och finansiering

För att överbrygga gapet mellan nuvarande sparande och det långsiktiga underhållsbehovet har styrelsen vidtagit följande åtgärder:

- Avgiftsjusteringar: Utöver höjningen om 15 % under 2025 har avgifterna höjts med ytterligare 10 % per den 1 januari 2026. Syftet är att successivt närma sig den sparandenivå som underhållsplanen kräver.
- Ekonomisk planering: En 10-årsbudget har tagits fram baserat på gällande underhållsplan för att säkerställa likviditet för räntekostnader och löpande drift.
- Finansiering av underhåll: Eftersom nuvarande sparande inte fullt ut täcker större kommande investeringar, kommer framtida underhållsprojekt i huvudsak att finansieras genom nya upptagna lån.
- Amorteringsplan: För att skapa utrymme för dessa framtida krediter och sänka föreningens räntekänslighet implementeras en löpande amorteringsplan under 2026.

Styrelsens bedömning är att föreningen, genom dessa proaktiva åtgärder, har en stabil ekonomisk ställning och god förmåga att fullfölja sina ekonomiska åtaganden på både kort och lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	28 854 002	-	-	28 854 002
Upplåtelseavgifter	13 101	-	-	13 101
Fond, yttre underhåll	2 628 359	-	197 018	2 825 377
Balanserat resultat	-8 833 041	-781 306	-197 018	-9 811 365
Årets resultat	-781 306	781 306	-784 518	-784 518
Eget kapital	21 881 115	0	-784 518	21 096 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 811 365
Årets resultat	-784 518
Totalt	-10 595 882

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	284 772
Att från yttre fond i anspråk ta	-500 946
Balanseras i ny räkning	-10 379 708
	-10 595 882

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	1 821 521	1 551 850
Övriga rörelseintäkter	3	163 064	62 370
Summa rörelseintäkter		1 984 585	1 614 220
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 892 786	-1 559 587
Övriga externa kostnader	9	-220 397	-145 949
Personalkostnader	10	-112 953	-103 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412 563	-432 840
Summa rörelsekostnader		-2 638 700	-2 241 865
RÖRELSERESULTAT		-654 115	-627 645
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		444	1 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-130 847	-155 190
Summa finansiella poster		-130 403	-153 661
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-784 518	-781 306
ÅRETS RESULTAT		-784 518	-781 306

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	26 471 751	26 867 998
Markanläggningar	13	85 517	99 989
Maskiner och inventarier	14	126 217	128 061
Pågående projekt		96 250	86 445
Summa materiella anläggningstillgångar		26 779 735	27 182 493
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 779 735	27 182 493
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 372	7 224
Övriga fordringar	15	11 083	10 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	104 786	88 348
Summa kortfristiga fordringar		132 241	106 510
Kassa och bank			
Kassa och bank		597 198	441 516
Summa kassa och bank		597 198	441 516
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		729 439	548 026
SUMMA TILLGÅNGAR		27 509 174	27 730 518

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 867 103	28 867 103
Fond för yttre underhåll		2 825 377	2 628 359
Summa bundet eget kapital		31 692 480	31 495 462
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 811 365	-8 833 041
Årets resultat		-784 518	-781 306
Summa ansamlad förlust		-10 595 882	-9 614 347
SUMMA EGET KAPITAL		21 096 598	21 881 115
Avsättningar			
Avsättningar		156 736	147 736
Summa avsättningar		156 736	147 736
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 594 000	5 094 000
Leverantörsskulder		265 176	252 297
Skatteskulder		9 056	6 719
Övriga kortfristiga skulder		-177	-175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	387 785	348 826
Summa kortfristiga skulder		6 255 840	5 701 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 509 174	27 730 518

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-654 115	-627 645
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	412 563	432 840
	-241 552	-194 805
Erhållen ränta	444	1 529
Erlagd ränta	-130 847	-167 356
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-371 955	-360 632
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 731	-6 361
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 173	22 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-343 512	-344 806
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 805	-86 445
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 805	-86 445
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 000	9 000
Upptagna lån	500 000	260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	509 000	269 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	155 683	-162 251
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	441 516	603 766
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	597 198	441 516

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kroken 11 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:

Byggnad	0,83 - 6,67 %
Stamledningar VA	3,33 %
Yttertak	6,67 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	1,67 %

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	1 721 065	1 459 530
Hysesintäkter, lokaler	96 953	94 097
Intäktsreduktion	-6 034	-7 544
Övriga intäkter	9 537	5 767
Summa	1 821 521	1 551 850

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	6
Försäkringsersättning	39 640	0
Erhållna skadestånd	11 138	0
Återbetaln. all Framtid	59 122	57 766
Ersättn.fr.försäkr.bolag	53 159	0
Övriga rörelseintäkter	0	4 598
Summa	163 064	62 370

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	57 819	53 830
Städning	41 228	39 429
Besiktning och service	44 279	12 201
Trädgårdsarbete	1 049	924
Övrigt	3 732	6 000
Snöskottning	7 500	7 500
Summa	155 607	119 884

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	2 738	1 978
Bostäder VVS	0	62 750
Tvättstuga	12 500	8 924
Källarutrymmen	92 519	0
Dörrar och lås/porttele	11 083	4 816
VA	2 150	28 988
Värme	6 636	0
El	2 369	1 019
Hissar	47 907	76 204
Tak	13 481	0
Fasader	56 269	144 263
Försäkringsärende/vattenskada	62 009	129 716
Summa	309 661	458 658

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	256 153	0
Trapphus/port/entré	5 475	0
Dörrar och lås/porttele	0	17 550
VA	0	28 975
Värme	4 106	0
El	172 712	0
Fasader	0	3 000
Gård/markytor	62 500	40 500
Summa	500 946	90 025

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	59 275	52 549
Uppvärmning	352 693	367 519
Vatten	102 281	91 528
Sophämtning	138 887	122 808
Summa	653 136	634 404

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 700	67 030
Kabel-TV	8 560	8 428
Bredband	70 329	70 200
Arvode teknisk förvaltning	50 095	40 208
Fastighetsskatt	74 752	70 750
Summa	273 436	256 616

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 898	0
Övriga förvaltningskostnader	28 870	42 126
Juridiska kostnader	87 500	5 738
Revisionsarvoden	35 837	32 821
Ekonomisk förvaltning	66 292	65 264
Summa	220 397	145 949

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Sociala avgifter	27 003	24 739
Summa	112 953	103 489

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	130 847	155 190
Summa	130 847	155 190

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 930 713	34 785 182
Årets inköp	0	145 531
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 930 713	34 930 713
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 062 715	-7 648 787
Årets avskrivning	-396 247	-413 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 458 962	-8 062 715
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 471 751	26 867 998
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 750 757</i>	<i>14 750 757</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 453 000	24 210 000
Taxeringsvärde mark	66 471 000	71 471 000
Summa	94 924 000	95 681 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 725	144 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 725	144 725
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-44 736	-30 264
Årets avskrivning	-14 472	-14 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-59 208	-44 736
Utgående restvärde enligt plan	85 517	99 989

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	162 952	162 952
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	162 952	162 952
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 891	-30 451
Årets avskrivning	-1 844	-4 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 735	-34 891
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 217	128 061

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 519	7 429
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3 564	3 509
Summa	11 083	10 938

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 126	13 930
Fastighetsskötsel	12 671	12 555
Städning	10 395	10 043
Försäkringspremier	17 574	16 978
Bredband	19 988	17 550
Förvaltning	18 032	17 292
Summa	104 786	88 348

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2025-12-31	2,80 %	2 547 000	2 547 000
SBAB	2025-12-30	2,80 %	2 547 000	2 547 000
SBAB	2025-12-30	2,89 %	500 000	
Summa			5 594 000	5 094 000
Varav kortfristig del			5 594 000	5 094 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 594 000 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	19 157	20 468
El	4 526	4 688
Uppvärmning	45 575	47 965
Vatten	18 397	15 264
Löner	78 750	78 750
Sociala avgifter	24 160	24 160
Utgiftsräntor	452	452
Förutbetalda avgifter/hyror	168 544	128 855
Beräknat revisionsarvode	28 224	28 224
Summa	387 785	348 826

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 930 000	5 930 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning om 10% 2026-01-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Stockholm

Carl Fredrik Jannerfeldt
Styrelseledamot

Cecilia Persson
Styrelseledamot

Elsa Linnea Swensson
Styrelseledamot

Emma Terese Josefin Arnell
Styrelseledamot

Maria Lundqvist
Styrelseledamot

Thomas Lyon
Ordförande

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 15:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.03.2026 13:10

DOCUMENT ID:

SkiEtnqqWI

ENVELOPE ID:

Skxo4Fnc5-x-SkiEtnqqWI

DOCUMENT NAME:

Brf Kroken 11, 769607-9818 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

bfaa52074f0e594fcb704cadca4ceac4a102d8df03e4b7c
6b057c77f0cae9111b2bcb559f6f2fc474c7a194fcb03f50
7623e1129bca3011e12eeb6f0c7d025e4

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. FRANK THOMAS LYON thomas@thomaslyon.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 13:41 20.03.2026 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 185.106.181.38
2. Emma Terese Josefin Arnell emma.arnell85@gmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 14:41 20.03.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.32.197
3. Maria Lundqvist maria.i.lundqvist@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 17:28 20.03.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.63
4. ELSA SWENSSON elsaswensson@gmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 09:07 22.03.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.240.27
5. CECILIA PIA MARIE PERSON MCINTIRE cecilia.t.persson@gmail.com	 Signed Authenticated	25.03.2026 17:55 23.03.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.39
6. CARL FREDRIK EWALD JANNERFELDT carl.jannerfeldt@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 20:12 07.04.2026 20:12	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.157.78
7. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:56 08.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

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

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 11,
769607-9818**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Kroken 11** 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 11**, 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.

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 15:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.03.2026 13:10

DOCUMENT ID:

Bk3EY3c5-e

ENVELOPE ID:

BJoEKn59bx-Bk3EY3c5-e

DOCUMENT NAME:

RB Kroken 11.pdf

2 pages

SHA-512:

66b9fce26a847ff4224fde8353224b8e8216122255b2974
4aeba57495f4b34169d4ada321ad53a294b0c451e3d06
7afb404bd0c7afeeffea5edf7c8c4b0e27ac

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	08.04.2026 15:56	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	08.04.2026 15:55	Low	IP: 188.149.207.32

* 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