

Årsredovisning 2025

Brf Kroken 24/7

769605-0850



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kroken 24/7

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 2009-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-16 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 24, Kroken 7	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF via Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 58 bostadsrätter om totalt 5 379 kvm och 12 lokaler om 1 291 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 002 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Victor Kotnik	Ordförande
Anna Casia Bromberg	Styrelseledamot
August Edvin Denes	Styrelseledamot
Birgitta Tuominen Olmedo	Styrelseledamot
Nicklas Malmberg	Styrelseledamot
Nicola Raftelis Nordin	Styrelseledamot
Steven Karlsson	Suppleant

Valberedning

Carl Malmgren (sammankallande)
Katrín Skogberg
Klas Belin

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Katarina Boiwe Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2010	●	Tvättstuga Lås Fasad Fönster El bytt i Ringvägen 108 Stammar bytt i Ringvägen 108
2014	●	Pumpstation Götgatan 99
2016	●	Stamspolning
2018	●	Stamfilmning och utvärdering Takrenovering Källarförråd byggda Säkerhetsdörrar Hissrenovering
2020	●	Fiber och internet
2021	●	Ny porttelefonlösning samt nytt tvättstugebokningssystem Trapphus och utbyte av gammal el i trapphus
2022	●	Källsortering matavfall
2023	●	Renovering 4 balkonger ut mot Ringvägen och Götgatan Utredning Gårdar; gårdsbjälklag mm.
2024	●	Gårdsbjälklag påbörjad
2025	●	Gårdrenovering görs klar för 106/108 OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning, Teknisk Förvaltning	Storholmen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En extraamortering om 1,0 mkr har genomfört till följd av en erhållen momskorrigering. denna amortering genomfördes 260121.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 22%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 90 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 471 667	6 178 542	5 189 119	5 952 210
Resultat efter fin. poster	-2 884 044	-5 936 515	-5 302 554	-1 205 175
Soliditet (%)	76	80	83	84
Yttre fond	869 622	1 459 744	3 618 004	2 877 512
Taxeringsvärde	285 615 000	289 874 000	289 874 000	289 874 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	532	437	419	364
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	29,5	34,7	40,7	30,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 108	5 530	4 790	4 824
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 124	3 986	3 452	3 477
Sparande / kvm totalyta, kr	36	50	-114	57
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	29	31	42
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	166	174	154	138
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	48	37	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	251	221	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,60	3,43	3,46	1,20
Räntekänslighet (%)	13,35	12,67	11,44	13,25

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

Årets resultat -2 884 044

Omläggning till redovisningsverket K3 görs 250101 föreningens avskrivningar ökar då till 3 509 052 kr.

Årsavgiften höjdes 250101 med 22% för att finansiera renoveringen med gårdsarbetet.

Efter gårdsrenoveringen utvärderar styrelsen takten på föreningens kommande höjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	133 993 259	-	-	133 993 259
Upplåtelseavgifter	18 353 619	-	-	18 353 619
Fond, yttre underhåll	1 459 744	-	-590 122	869 622
Balanserat resultat	-22 516 966	-5 936 515	590 122	-27 863 359
Årets resultat	-5 936 515	5 936 515	-2 884 044	-2 884 044
Eget kapital	125 353 141	0	-2 884 044	122 469 097

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-27 863 359
Årets resultat	-2 884 044
Totalt	-30 747 403

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 040 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-869 622
Balanseras i ny räkning	-30 917 781
	-30 747 403

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	7 471 668	6 178 542
Övriga rörelseintäkter	3	1 641 298	173 249
Summa rörelseintäkter		9 112 966	6 351 791
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 609 837	-9 246 897
Övriga externa kostnader	9	-568 388	-727 116
Personalkostnader	10	-75 226	-38 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 509 052	-1 476 228
Övriga rörelsekostnader		-158 455	0
Summa rörelsekostnader		-10 920 958	-11 488 783
RÖRELSERESULTAT		-1 807 991	-5 136 993
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		71 322	93 891
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 147 375	-893 413
Summa finansiella poster		-1 076 053	-799 522
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 884 044	-5 936 515
ÅRETS RESULTAT		-2 884 044	-5 936 515

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	146 373 928	149 858 500
Maskiner och inventarier	13	297 917	322 397
Pågående projekt	14	9 803 152	376 334
Summa materiella anläggningstillgångar		156 474 996	150 557 231
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 474 996	150 557 231
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		180 070	225 328
Övriga fordringar	15	1 829 708	2 954 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	558 198	498 361
Summa kortfristiga fordringar		2 567 976	3 677 822
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 500 000	2 106 884
Summa kassa och bank		1 500 000	2 106 884
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 067 976	5 784 706
SUMMA TILLGÅNGAR		160 542 972	156 341 937

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 346 878	152 346 878
Fond för yttre underhåll		869 622	1 459 744
Summa bundet eget kapital		153 216 500	153 806 622
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-27 863 359	-22 516 966
Årets resultat		-2 884 044	-5 936 515
Summa ansamlad förlust		-30 747 403	-28 453 481
SUMMA EGET KAPITAL		122 469 097	125 353 141
Avsättningar			
Avsättningar		224 596	206 596
Summa avsättningar		224 596	206 596
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 949 500	23 877 400
Övriga långfristiga skulder		209 000	209 000
Summa långfristiga skulder		14 158 500	24 086 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	21 925 500	4 034 100
Leverantörsskulder		498 139	1 448 312
Skatteskulder		12 210	16 316
Övriga kortfristiga skulder		-77 170	32 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 332 101	1 164 572
Summa kortfristiga skulder		23 690 779	6 695 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 542 972	156 341 937

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 807 991	-5 136 993
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 509 052	1 476 228
	1 701 061	-3 660 765
Erhållen ränta	71 322	93 891
Erlagd ränta	-1 115 648	-896 279
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	656 735	-4 463 153
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-235	829 083
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-928 148	528 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-271 648	-3 105 759
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 426 818	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 426 818	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	18 000	18 000
Upptagna lån	8 163 500	3 937 000
Amortering av lån	-200 000	-199 275
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 981 500	3 755 725
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 716 965	649 966
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 972 172	4 322 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 255 206	4 972 172

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kroken 24/7 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,14 %
Yttertak	3,80 %
Fasader	3,80 %
Balkonger	3,38%
Fönster	2,60%
Stamledningar VA	2,60-13,02%
Stamledningar Värme	7,01%
Styr & övervakning	7,01
Ventilation	4,14%
El	13,02%
Hissar	2,12%
Maskiner och inventarier	2,85-20,00%

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 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	2 684 940	2 200 848
Övriga årsavgifter	2 136	2 403
Hysesintäkter, bostäder	476 379	446 208
Hysesintäkter, lokaler	4 117 501	3 886 463
Intäktsreduktion	-13 863	-519 020
Vatten	10 152	10 152
Värme	179 574	146 844
Övriga intäkter	14 849	4 644
Summa	7 471 668	6 178 542

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	2
Erhållna bidrag	930	0
Övriga intäkter	-1 313	172 898
Försäkringsersättning	191 272	0
Återbetaln. all Framtid	28 776	0
Återvunnen moms	1 421 142	0
Övriga rörelseintäkter	486	349
Summa	1 641 298	173 249

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	369 782	141 586
Städning	90 497	84 372
Besiktning och service	141 775	183 375
Trädgårdsarbete	0	60
Övrigt	79 797	15 958
Snöskottning	31 139	29 442
Summa	712 990	454 794

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	57 187	153 801
Bostäder	49 281	16 287
Bostäder VVS	63 752	13 672
Lokaler	13 899	19 537
Tvättstuga	2 468	0
Trapphus/port/entr	3 463	1 190
Källarutrymmen	34 279	19 072
Soprum/miljöanläggning	11 730	7 820
Dörrar och lås/porttele	38 273	11 198
VA	322 545	51 651
Värme	24 286	20 095
Ventilation	44 014	44 529
El	19 917	12 422
Hissar	131 411	65 657
Tak	127 983	0
Fasader	11 213	0
Fönster	5 185	0
Balkonger	0	3 581
Garage och p-platser	1 554	0
Försäkringsärende/vattenskada	14 272	30 375
Summa	976 712	470 887

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	3 438 045
Bostäder VVS	70 500	0
Dörrar och lås/porttele	68 158	0
VA	8 173	9 294
Värme	0	1 853
Ventilation	741 513	63 525
Tak	760	0
Fasader	0	753 323
Gård/markytor	0	543 417
Summa	889 104	4 809 456

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	202 984	203 366
Uppvärmning	1 160 907	1 217 395
Vatten	341 162	335 417
Sophämtning	270 639	235 252
Summa	1 975 693	1 991 430

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	237 060	280 535
Övrigt	23 286	22 515
Tomträttsavgälder	1 268 500	701 400
Kabel-TV	9 471	9 624
Bredband	71 983	74 456
Fastighetsskatt	445 038	431 800
Summa	2 055 339	1 520 330

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	12 387	10 480
Övriga förvaltningskostnader	105 507	104 418
Juridiska kostnader	246 308	392 147
Revisionsarvoden	30 663	30 013
Ekonomisk förvaltning	97 757	97 721
Konsultkostnader	75 766	92 338
Summa	568 388	727 116

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	63 500	33 976
Sociala avgifter	11 726	4 566
Summa	75 226	38 542

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 146 634	892 533
Övriga räntekostnader	741	880
Summa	1 147 375	893 413

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 484 740	164 484 740
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	164 484 740	164 484 740
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 626 241	-13 174 493
Årets avskrivning	-3 484 572	-1 451 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 110 813	-14 626 241
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 373 928	149 858 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	111 043 000	99 537 000
Taxeringsvärde mark	174 572 000	190 337 000
Summa	285 615 000	289 874 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	702 133	702 133
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	702 133	702 133
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-379 736	-355 256
Årets avskrivning	-24 480	-24 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-404 216	-379 736
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	297 917	322 397

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	376 334	376 334
Årets investeringar	9 470 681	71 897
Omfört till Byggnad	-43 863	-71 897
Summa pågående arbeten	9 803 152	376 334

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	69 198	4 900
Skattefordringar	0	76 220
Övriga fordringar	5 303	7 725
Nabo Klientmedelskonto	1 435 661	1 814 362
Borgo	319 545	1 050 926
Summa	1 829 708	2 954 133

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 506	49 923
Försäkringspremier	80 559	75 948
Kabel-TV	2 466	2 445
Tomträtt	346 800	317 125
Bredband	22 763	22 795
Förvaltning	34 104	30 125
Summa	558 198	498 361

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	3,97 %	9 725 000	9 825 000
Stadshypotek	2028-03-01	2,23 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2027-03-01	3,83 %	9 049 500	9 149 500
Stadshypotek	2025-02-28	3,39 %		3 937 000
Stadshypotek	2026-01-22	2,74 %	4 163 500	
Nordea Hypotek	2026-11-26	2,34 %	7 937 000	
Summa			35 875 000	27 911 500
Varav kortfristig del			21 925 500	4 034 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 875 000 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	312 413	133 883
El	17 892	21 047
Uppvärmning	158 937	163 284
Utgiftsräntor	103 240	71 513
Vatten	55 483	69 205
Sociala avgifter	28 500	24 000
Förutbetalda avgifter/hyror	655 636	681 640
Summa	1 332 101	1 164 572

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Stockholm

Lars Victor Kotnik
Ordförande

Anna Casia Bromberg
Styrelseledamot

August Edvin Denes
Styrelseledamot

Birgitta Tuominen Olmedo
Styrelseledamot

Nicklas Malmberg
Styrelseledamot

Nicola Raftelis Nordin
Styrelseledamot

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

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-05-26 14:12:21 CEST

RESLY

Title: ÅR 2025 Brf Kroken.pdf

Initiated By: katarina.boiwe@folkessonab.se (katarina.boiwe@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Anna Casia Bromberg signed at 2026-05-25 18:08:28 CEST with Swedish BankID (19840130-XXXX)
- August Edvin Denes signed at 2026-05-26 08:06:33 CEST with Swedish BankID (19940605-XXXX)
- Birgitta Tuominen Olmedo signed at 2026-05-26 08:03:10 CEST with Swedish BankID (19710722-XXXX)
- Lars Victor Kotnik signed at 2026-05-25 16:25:26 CEST with Swedish BankID (19650626-XXXX)
- Nicklas Malmberg signed at 2026-05-26 08:39:37 CEST with Swedish BankID (19701214-XXXX)
- Nicola Raftelis Nordin signed at 2026-05-25 20:08:48 CEST with Swedish BankID (19960101-XXXX)
- Johanna Katarina Boive signed at 2026-05-26 14:12:21 CEST with Swedish BankID (19720720-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6a14560b5b16b3b9bbacc1e5 Digest: g+0FNX8ftQdqyQn7OABXlwM6da+cLoVdJiSzvEqWWGw=

Signed document (g+0FNX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kroken 24/7

Org.nr. 769605-0850

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kroken 24/7 för år 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 31 december 2025 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.

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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Kroken 24/7 för år 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Boiwe
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-05-26 14:12:21 CEST

RESLY

Title: RB 2025 Brf Kroken.pdf

Initiated By: katarina.boiwe@folkessonab.se (katarina.boiwe@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Johanna Katarina Boive signed at 2026-05-26 14:12:21 CEST with Swedish BankID (19720720-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 6a14560b5b16b3b9bbacc1dd Digest: V21zM4m7IAed+/3tawmf5QrYbd2xngRt75KRw+Fav8E=

Signed document (V21zM4)