

# Årsredovisning 2025

Brf Krejaren 17

716421-7379



 nabo



BJUthDzoWg-SywFhPfs-e

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Krejaren 17

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# 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 1992-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 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 |
|----------------------|---------|--------|
| Sibyllegatan 33-35   |         |        |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 2 048 kvm och 2 lokaler om 35 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 083 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Gösta Bonde         | Ordförande      |
| Agneta Westerudd    | Styrelseledamot |
| Anders Lindkvist    | Styrelseledamot |
| Hanna Stark Jansson | Styrelseledamot |
| Marita Wallenborg   | Styrelseledamot |
| Björn Lundberg      | Suppleant       |
| Ulf Andersen        | Suppleant       |

### Valberedning

Lilian Rasmussen

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelse. Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

## Revisorer

Staffan Zander    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-02. Inval av Ulf Andersen som suppleant.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 2011** ● Fönsterrenovering trapphus  
Cykel- & barnvagnsrum
- 2012** ● Stambyte  
Byte av värmesystem  
Nya elstigar
- 2015** ● Hissrenovering  
Plåtrenovering, tak  
Trapphusrenovering
- 2016** ● Hissrenovering  
Plåtarbeten, tak  
Projektledning, vindar
- 2017** ● Renovering av fönster
- 2018** ● Låssystem
- 2026** ● OVK

## Avtal med leverantörer

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                 | Nabo AB                       |
| Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel | Fastighetsägarna Stockholm AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Tomträttsavgälden höjdes väsentligt. Det gav anledning till att höja avgifterna med 10 procent. OVK genomfördes under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal gjordes under året.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 258 976   | 1 200 697   | 1 140 564   | 1 062 868   |
| Resultat efter fin. poster                         | -990 495    | -579 640    | -1 069 563  | -840 755    |
| Soliditet (%)                                      | 99          | 100         | 99          | 100         |
| Yttre fond                                         | 1 804 000   | 1 579 600   | 1 491 517   | 1 267 117   |
| Taxeringsvärde                                     | 112 151 000 | 114 128 000 | 114 128 000 | 114 128 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 570         | 543         | 514         | 478         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,6        | 91,4        | 92,4        | 91,9        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | -           | -           | -           | -           |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | -           | -           | -           | -           |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | -115        | 82          | -88         | -43         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 20          | 20          | 20          | 24          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 138         | 130         | 126         | 111         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 36          | 21          | 18          | 17          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 193         | 170         | 163         | 152         |
| Räntekänslighet (%)                                | -           | -           | -           | -           |

**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

Styrelsen har höjt avgifterna från och med februari. Föreningen har viss likviditet samt är obelånad vilket bidrar till ekonomisk stabilitet.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 68 474 995        | -                                            | -                               | 68 474 995        |
| Upplåtelseavgifter    | 8 597 345         | -                                            | -                               | 8 597 345         |
| Fond, yttre underhåll | 1 579 600         | -                                            | 224 400                         | 1 804 000         |
| Balanserat resultat   | -22 122 746       | -579 640                                     | -224 400                        | -22 926 786       |
| Årets resultat        | -579 640          | 579 640                                      | -990 495                        | -990 495          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>55 949 554</b> | <b>0</b>                                     | <b>-990 495</b>                 | <b>54 959 058</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -22 926 786        |
| Årets resultat      | -990 495           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-23 917 282</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 334 400            |
| Balanseras i ny räkning              | -24 251 682        |
|                                      | <b>-23 917 282</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 258 976         | 1 200 697         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 3 400             | 16 246            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 262 376</b>  | <b>1 216 943</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 372 214        | -992 849          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -149 979          | -98 302           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -750 972          | -750 972          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 273 165</b> | <b>-1 842 123</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-1 010 789</b> | <b>-625 179</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 22 166            | 45 670            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -1 872            | -131              |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>20 294</b>     | <b>45 539</b>     |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-990 495</b>   | <b>-579 640</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-990 495</b>   | <b>-579 640</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 10, 15 | 51 751 418 | 52 473 770 |
| Maskiner och inventarier                     | 11     | 324 933    | 353 553    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 52 076 351 | 52 827 323 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 52 076 351 | 52 827 323 |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 64 867     | 36 304     |
| Övriga fordringar                            | 12     | 47 599     | 47 029     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13     | 163 582    | 135 042    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 276 047    | 218 374    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 2 912 705  | 3 123 824  |
| Summa kassa och bank                         |        | 2 912 705  | 3 123 824  |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 188 753  | 3 342 198  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 55 265 103 | 56 169 521 |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 77 072 340         | 77 072 340         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 804 000          | 1 579 600          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>78 876 340</b>  | <b>78 651 940</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -22 926 786        | -22 122 746        |
| Årets resultat                               |     | -990 495           | -579 640           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-23 917 282</b> | <b>-22 702 386</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>54 959 058</b>  | <b>55 949 554</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |     | 100 117            | 78 746             |
| Skatteskulder                                |     | 6 932              | 4 580              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 24 094             | -21 096            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 174 902            | 157 737            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>306 045</b>     | <b>219 967</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>55 265 103</b>  | <b>56 169 521</b>  |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025              | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-1 010 789</b> | <b>-625 179</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 750 972           | 750 972          |
| Extraordinära kostnader                                                         | 1 872             | 0                |
|                                                                                 | <b>-257 945</b>   | <b>125 793</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 7 996             | 45 670           |
| Erlagd ränta                                                                    | 0                 | -131             |
| Erhållen utdelning                                                              | 14 170            | 0                |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-235 779</b>   | <b>171 332</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -57 673           | -5 275           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 82 333            | -68 283          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-211 119</b>   | <b>97 774</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-211 119</b>   | <b>97 774</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 123 824</b>  | <b>3 026 050</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 912 705</b>  | <b>3 123 824</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Krejaren 17 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.

### 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:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Byggnad                  | 1,00 %        |
| Fastighetsförbättringar  | 2,00 - 5,00 % |
| Maskiner och inventarier | 2,00 - 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 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  | 1 168 338        | 1 112 688        |
| Hysesintäkter, lokaler | 81 992           | 81 764           |
| El                     | 6 000            | 6 000            |
| Övriga intäkter        | 2 646            | 245              |
| <b>Summa</b>           | <b>1 258 976</b> | <b>1 200 697</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2025         | 2024          |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | 2            | 4             |
| Erhållna bidrag         | 2 700        | 0             |
| Övriga erhållna bidrag  | 0            | 1 350         |
| Övriga intäkter         | 698          | 698           |
| Återbetaln. all Framtid | 0            | 13 845        |
| Övriga rörelseintäkter  | 0            | 349           |
| <b>Summa</b>            | <b>3 400</b> | <b>16 246</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 15 378         | 15 479         |
| Städning               | 53 735         | 55 431         |
| Övrigt                 | 22 848         | 6 903          |
| Besiktning och service | 21 884         | 24 955         |
| Trädgårdsarbete        | 1 071          | 3 725          |
| Snöskottning           | 12 894         | 17 294         |
| <b>Summa</b>           | <b>127 810</b> | <b>123 788</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2025           | 2024          |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer                | 30 588         | 0             |
| Bostäder                    | 0              | 9 524         |
| Dörrar och lås/porttele     | 41 493         | 10 598        |
| VA                          | 15 138         | 0             |
| Värme                       | 3 030          | 0             |
| Hissar                      | 153 927        | 19 431        |
| Tak                         | 17 051         | 0             |
| Fönster                     | 0              | 12 936        |
| Temp. rep und eller projekt | 0              | 8 651         |
| <b>Summa</b>                | <b>261 227</b> | <b>61 139</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 40 839         | 41 229         |
| Uppvärmning  | 288 045        | 269 851        |
| Vatten       | 73 978         | 43 489         |
| Sophämtning  | 40 371         | 59 838         |
| <b>Summa</b> | <b>443 233</b> | <b>414 407</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 45 636         | 42 732         |
| Tomträttsavgälder      | 407 800        | 265 000        |
| Kabel-TV               | 6 124          | 6 068          |
| Bredband               | 41 291         | 42 354         |
| Fastighetsskatt        | 39 094         | 37 360         |
| <b>Summa</b>           | <b>539 945</b> | <b>393 514</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 46 622         | 260           |
| Övriga förvaltningskostnader | 40 127         | 38 634        |
| Revisionsarvoden             | 30 526         | 28 063        |
| Ekonomisk förvaltning        | 32 704         | 31 346        |
| <b>Summa</b>                 | <b>149 979</b> | <b>98 302</b> |

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                         | 2025          | 2024       |
|-------------------------|---------------|------------|
| Övriga räntekostnader   | 0             | 131        |
| Extraordinära kostnader | -1 872        | 0          |
| <b>Summa</b>            | <b>-1 872</b> | <b>131</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 62 347 493         | 62 347 493         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>62 347 493</b>  | <b>62 347 493</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -9 873 723         | -9 151 371         |
| Årets avskrivning                             | -722 352           | -722 352           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-10 596 075</b> | <b>-9 873 723</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>51 751 418</b>  | <b>52 473 770</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 35 404 000         | 29 356 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 76 747 000         | 84 772 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>112 151 000</b> | <b>114 128 000</b> |

| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 709 181         | 709 181         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>709 181</b>  | <b>709 181</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -355 629        | -327 009        |
| Årets avskrivning                             | -28 620         | -28 620         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-384 249</b> | <b>-355 629</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>324 933</b>  | <b>353 553</b>  |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 47 599        | 47 029        |
| <b>Summa</b>              | <b>47 599</b> | <b>47 029</b> |

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 882         | 0              |
| Städning                                            | 1              | 1              |
| Försäkringspremier                                  | 12 960         | 12 226         |
| Kabel-TV                                            | 1 518          | 1 540          |
| Tomträtt                                            | 115 350        | 101 950        |
| Bredband                                            | 9 976          | 9 975          |
| Förvaltning                                         | 8 895          | 9 350          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>163 582</b> | <b>135 042</b> |

### NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 825          | 3 133          |
| El                                                  | 4 074          | 4 889          |
| Uppvärmning                                         | 37 210         | 37 497         |
| Vatten                                              | 15 788         | 9 522          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 112 005        | 102 696        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>174 902</b> | <b>157 737</b> |

### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | Inga       | Inga       |

### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Då resultatet fortfarande är negativt höjdes avgifterna med 10 procent från och med februari.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Stockholm

---

Agneta Westerudd  
Styrelseledamot

---

Anders Lindkvist  
Styrelseledamot

---

Gösta Bonde  
Ordförande

---

Hanna Stark Jansson  
Styrelseledamot

---

Marita Wallenborg  
Styrelseledamot

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

---

Staffan Zander  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.03.2026 13:58

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 26.03.2026 09:21

**DOCUMENT ID:**

SywFhPfs-e

**ENVELOPE ID:**

BJUthDzoWg-SywFhPfs-e

**DOCUMENT NAME:**

Brf Krejaren 17, 716421-7379 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

2bf42fb8f598d7190b97bed88b6df51fa85a47b1ce0c48f  
19bb742bcf7a61f5e87b6f7eacbfd833ff69498b2f117482  
904628eef0b59976fdc0f1983983a96d6

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. Bernt Emil Anders Lindkvist<br>anders.lindkvist@sweco.se     |  Signed<br>Authenticated   | 26.03.2026 09:55<br>26.03.2026 09:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 46.59.24.28   |
| 2. Marita Wallenborg<br>clas.marita@icloud.com                  |  Signed<br>Authenticated   | 26.03.2026 13:24<br>26.03.2026 13:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.79.84  |
| 3. ELNA AGNETA KRISTINA WESTERUDD<br>agneta.westerudd@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 26.03.2026 15:57<br>26.03.2026 15:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 46.59.24.224  |
| 4. Gösta Bonde<br>gosta.bonde@telia.com                         |  Signed<br>Authenticated   | 29.03.2026 11:54<br>27.03.2026 07:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 46.59.24.152  |
| 5. HANNA STARK JANSSON<br>hannastarkjansson@outlook.com         |  Signed<br>Authenticated   | 30.03.2026 09:19<br>30.03.2026 09:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.141.27.205 |
| 6. Staffan Zander<br>staffan.zander@bakertilly.se               |  Signed<br>Authenticated | 31.03.2026 13:58<br>31.03.2026 13:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 20.91.240.114 |

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Krejaren 17

Org.nr 716421-7379

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Krejaren 17 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 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 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 Krejaren 17 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.

Nacka,

---

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.03.2026 13:58

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 26.03.2026 09:21

**DOCUMENT ID:**

r1LthvGjWl

**ENVELOPE ID:**

SJ8Y3vzoWg-r1LthvGjWl

**DOCUMENT NAME:**

RB Krejaren.pdf

3 pages

**SHA-512:**

ba4e9bc8d9972592463e9347f0033e6642f75e8bdabdf5  
3c743e47d990f2c40cef6feb4000e68036d7e753ff4373b  
4d74daabd7417b7a3ae26672bc1dfe0e7a

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|------------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Staffan Zander            | Signed        | 31.03.2026 13:58 | eID    | Swedish BankID    |
| staffan.zander@bakertilly.se | Authenticated | 31.03.2026 13:58 | Low    | IP: 20.91.240.114 |

\* 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