



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kråkängen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-08-16 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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLIVEDAL 3:26	1984	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904-1906 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 3 032 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 032 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Axel Haraldsson	Ordförande
Jonathan William Andersson	Suppleant
Anna Lovisa Eugenia Lettius	Styrelseledamot
Carl Engström	Styrelseledamot
Elina Sara Viola Wahlström	Styrelseledamot
Erik Johan Söderlund	Styrelseledamot
Karin Olofsdotter	Styrelseledamot
Magnus Blomqvist	Styrelseledamot

Valberedning

Åsa Lundqvist

Maria Bengtsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Lilian Zita Revisorssuppleant
Felicia Kullenberg Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1976	● Rörstambyte Elstambyte
1985	● Omläggning av tak
1999	● Omputsning av fasad - 1976,1985 (11A, B, C, D gårdsfasad), 1997 (9A, B, C, D gårdsfasad), 1999 (9A och B gatufasad)
2003-2004	● Nytt gårdsbjälklag
2003-2005	● Källar-/Gårdsrenovering
2004	● Ommålning av tak
2005-2006	● Nya balkonger - 28 balkonger
2008	● Omputsning av fasad mot gatan 11 A/B Byte av fönster i gatuhuset 11 A/B
2008-2009	● Installation av nya radiatorer och fönsterbänkar 11 A/B - Klart i april 2009
2012	● Avloppsstammar renoverades
2013	● Dränering av mark mot gatan 11A/B
2014	● Tätning av hålkäl mot husväggar
2015	● Prognosstyrd värmereglering Målning balkongdörrar - 10 balkongdörrar (gården och gavlar) från 2005 målades Rivning av två trappnedgångar gården
2015-2016	● Byte fönster mot gården och gavlar - 94 fönster

- 2015-2016** ● Nya balkonger och altan - 21 balkonger, 1 altan
Sockelbeslagning befintliga balkonger - Befintliga balkonger överst i respektive rad
- 2016** ● Tryckstyrda ventilationsfläktar på taken
Målning ytterdörrar
Betonggolv i cykelkällaren
- 2017** ● Byte av termostater
Byte av radiatorventiler
Byte VS pump
Renovering av porten
OVK
- 2018** ● Injustering av värme
- 2018-2019** ● Trapphus 9D - Renovering och ommålning
- 2020** ● Takmålning och taksäkring - Målning av tak och uppsättning av säkerhetsutrustning på taket
Nya balkonger - 8 st nya balkonger mot innergården
Byggnation nya fönster östfasad - 2 lägenheter i 9D har byggt nya fönster på gavel åt öster
Byte av fönster - Byte av fönster (ca 100 st linoljemålade) mot gatan och mot Kråkängsparken
- 2021** ● Ett nytt modernt system för brandvarnare installerats i gemensamma utrymmen - Tidigare system med seriekopplade brandvarnare fungerade inte bra då felaktiga larm störde och medförde att medlemmar inte reagerade på larmen.
Den gamla VVC pumpen i värmecentralen byts ut - Cirkulationspumpen för varmvatten (kranvatten) byts ut pga hög ålder
- 2022** ● Underhåll och ombyggnad av suterrängvåningen - Tidigare lokalyta har omvandlats till bostadsyta under 2022. Bygglov godkänt 2021.
Byta fyra takfönster - Byte av fyra stycken takfönster mot Övredjupedalsgatan
Relining av stammen i 11C - Relining av stammen i 11c, för att förstärka stammen i samband med de sex nya lägenheterna.
- 2023** ● Spolning och filmning av stammar
OVK
Byte av sju stycken fönster mot ängen i 11D, suterräng
Injustering av värmesystemet
- 2024** ● Blomlådor - nedre gården byttes ut mot nya.
- 2025** ● Blomlådor - övre gården har påbörjats att bytas ut mot nya.

Planerade underhåll

2026 ● Blomlådor på övre gården ska färdigställas

2026-2027 ● Måla och förbättra belysning i barnvagnsrum och soprum
Underhåll och reparation av dörr/dörrkarm ner mot Kråkängsparken från övre gården.
Trappuppgångar - målning, belysning och renovering
Underhållsarbete / målning av gästlägenhet

Avtal med leverantörer

Brandlarm	Interlarm
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Energioptimering	Kiona
Hushållens restavfall	Renova
Internet	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum
Råttfälla i avloppsbrunn	Anticimex
Sorterat hushållsavfall	Stena Recycling
Styrelsestöd & rådgivning	Bostadsrätterna

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hejderidarens Samfällighetsförening, med en andel på 17%.

Samfälligheten förvaltar Kråkängsparken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och stabil. Föreningen har under 2025 varit återhållsam med investeringar och endast haft några mindre planerade underhåll.

I dagsläget ser föreningen ingen anledning till att höja avgiften.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 323 192	2 353 690	2 187 909	1 977 667
Resultat efter fin. poster	244 875	190 324	-368 353	-51 749
Soliditet (%)	44	43	42	14
Yttre fond	719 400	375 000	482 710	398 125
Taxeringsvärde	85 000 000	95 000 000	95 000 000	80 035 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	752	757	705	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	97,4	91,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 038	3 106	3 170	5 083
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 038	3 106	3 170	4 820
Sparande / kvm totalyta, kr	219	193	203	168
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	19	22	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	139	173	140	128
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	53	47	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	246	209	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	2,94	1,88	-
Räntekänslighet (%)	4,04	4,10	4,50	-

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 belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 014 935	-	-	3 014 935
Upplåtelseavgifter	13 324 980	-	-	13 324 980
Balkongfond	138 209	-	-138 209	0
Fond, yttre underhåll	375 000	-30 600	375 000	719 400
Balanserat resultat	-9 408 346	220 924	-236 791	-9 562 422
Årets resultat	190 324	-190 324	244 875	244 875
Eget kapital	7 496 893	0	244 875	7 741 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 187 422
Årets resultat	244 875
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-375 000
Totalt	-9 317 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-9 317 546

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	2 323 193	2 353 690
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 024
Summa rörelseintäkter		2 323 193	2 355 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 168 028	-1 304 914
Övriga externa kostnader	9	-148 787	-126 915
Personalkostnader	10	-108 657	-109 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-419 130	-365 112
Summa rörelsekostnader		-1 844 603	-1 906 409
RÖRELSERESULTAT		478 591	449 305
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 831	21 033
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-242 546	-280 014
Summa finansiella poster		-233 715	-258 981
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		244 875	190 324
ÅRETS RESULTAT		244 875	190 324

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	14 465 168	14 878 712
Maskiner och inventarier	13	50 251	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 515 419	14 878 712
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 519 419	14 882 712
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 707	-332
Övriga fordringar	15	2 667 064	2 393 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	95 290	92 986
Summa kortfristiga fordringar		2 781 061	2 485 660
Kassa och bank			
Kassa och bank		170 206	138 462
Summa kassa och bank		170 206	138 462
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 951 267	2 624 122
SUMMA TILLGÅNGAR		17 470 686	17 506 834

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 411 865	9 411 865
Fond för yttre underhåll		719 400	375 000
Kapitaltillskott		6 928 050	6 928 050
Balkongfond		0	138 209
Summa bundet eget kapital		17 059 315	16 853 124
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 562 422	-9 546 555
Årets resultat		244 875	190 324
Summa ansamlad förlust		-9 317 546	-9 356 231
SUMMA EGET KAPITAL		7 741 769	7 496 893
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 294 400	6 500 000
Summa långfristiga skulder		6 294 400	6 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 916 748	2 916 748
Leverantörsskulder		84 436	144 239
Skatteskulder		6 098	4 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	427 235	444 621
Summa kortfristiga skulder		3 434 517	3 509 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 470 686	17 506 834

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	478 591	449 305
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	419 130	365 112
	897 721	814 417
Erhållen ränta	8 831	21 033
Erlagd ränta	-246 133	-288 555
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	660 418	546 895
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 596	-14 005
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-71 837	123 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	567 986	656 827
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 837	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 837	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-205 600	-195 420
Förändring av checkräkningskredit	0	-200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-205 600	-195 620
ÅRETS KASSAFLÖDE	306 549	461 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 493 943	2 032 736
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 800 492	2 493 943

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kråkängen 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,01 %
Yttertak	4,65 %
Fasader	12,08 %
Balkonger	3,02 %
Fönster	2,63 %
Stamledningar VA	12,08 %
Stamledningar Värme	1,95 %
Styr & övervakning	3,02 %
Ventilation	2,88 %
El	6,04 %
Maskiner och inventarier	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

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	2 094 060	2 094 060
Balkongavgift	68 796	67 392
Intäkter kabel-TV	34 586	33 132
Bredband	84 000	97 750
Övernattnings-/gästlägenhet	32 385	35 300
Pantsättningsavgift	5 248	9 409
Överlåtelseavgift	4 116	15 976
Administrativ avgift	0	671
Öres- och kronutjämning	3	0
Summa	2 323 193	2 353 690

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	2 024
Summa	0	2 024

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 875	52 875
Besiktningar	22 957	0
Gårdkostnader	19 333	7 580
Gemensamma utrymmen	1 175	9 210
Serviceavtal	43 193	42 577
Fordon	833	0
Förbrukningsmaterial	6 478	22 123
Summa	96 844	134 365

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	2 596	10 414
Dörrar och lås/porttele	5 750	0
Bastu/pool	0	12 373
VVS	3 919	3 824
Ventilation	0	-24 444
Mark/gård/utemiljö	0	13 585
Summa	12 265	15 752

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	0	30 600
Summa	0	30 600

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	75 471	59 034
Uppvärmning	420 305	525 239
Vatten	172 217	160 805
Sophämtning/renhållning	91 892	51 772
Grovsopor	0	32 190
Summa	759 885	829 040

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 873	49 753
Skadedjursförsäkring	8 841	0
Kabel-TV	34 784	34 612
Bredband	81 000	93 956
Samfällighetsavgifter	35 336	35 336
Fastighetsskatt	86 200	81 500
Summa	299 034	295 157

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	7 453	1 378
Revisionsarvoden extern revisor	5 000	5 000
Revisionsarvoden internrevisor	2 000	2 000
Styrelseomkostnader	359	0
Fritids och trivselkostnader	5 648	10 049
Föreningskostnader	4 454	369
Förvaltningsarvode enl avtal	77 643	74 505
Överlåtelsekostnad	6 174	16 048
Pantsättningskostnad	3 528	13 760
Korttidsinventarier	18 359	0
Administration	5 141	3 806
Konsultkostnader	6 869	0
Bostadsrätterna Sverige	6 160	0
Summa	148 787	126 915

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	82 000	80 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Lön - fastighetsskötare	0	2 735
Arbetsgivaravgifter	24 657	24 732
Summa	108 657	109 467

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	242 516	280 014
Dröjsmålsränta	30	0
Summa	242 546	280 014

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 304 979	23 304 979
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 304 979	23 304 979
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 426 268	-8 061 156
Årets avskrivning	-413 544	-365 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 839 812	-8 426 268
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 465 168	14 878 712
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 030 000</i>	<i>2 030 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	59 000 000
Summa	85 000 000	95 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	252 299	252 299
Årets inköp	55 837	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	308 136	252 299
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-252 299	-252 299
Årets avskrivning	-5 586	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-257 885	-252 299
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 251	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	4 000	4 000
Summa	4 000	4 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 778	37 525
Transaktionskonto	1 571 895	1 285 181
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 667 064	2 393 006

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	48 106	46 983
Förutbet försäkr premier	17 903	17 057
Förutbet kabel-TV	8 843	8 696
Förutbet bredband	20 438	20 250
Summa	95 290	92 986

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-10-30	2,57 %	1 750 000	1 850 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,59 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-01-14	2,62 %	239 352	325 748
Handelsbanken	2027-10-30	2,67 %	221 796	241 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,59 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,57 %	500 000	500 000
Summa			9 211 148	9 416 748
Varav kortfristig del			2 916 748	2 916 748

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 558 148 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	297	26 110
Uppl kostn el	4 876	5 249
Uppl kostnad Värme	56 138	60 394
Uppl kostn räntor	39 971	43 558
Uppl kostn vatten	22 930	12 670
Uppl kostnad Sophämtning	7 687	4 078
Uppl kostnad arvoden	80 000	78 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 136	24 508
Förutbet hyror/avgifter	190 200	190 054
Summa	427 235	444 621

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 775 000	14 775 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-19.

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

Göteborg

Karl Axel Haraldsson
Ordförande

Anna Lovisa Eugenia Lettius
Styrelseledamot

Carl Engström
Styrelseledamot

Elina Sara Viola Wahlström
Styrelseledamot

Erik Johan Söderlund
Styrelseledamot

Karin Olofsdotter
Styrelseledamot

Magnus Blomqvist
Styrelseledamot

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

Felicia Kullenberg
Extern revisor

Lilian Zita
Revisorssuppleant



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 14:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 12:52

DOCUMENT ID:

SyWkf-6YJze

ENVELOPE ID:

rylKMZaKJMg-SyWkf-6YJze

DOCUMENT NAME:

Brf Kråkängen, 716408-7723 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

b894edaceec3e3dac983ad6a128b74ffdba9aeb258478f4
335f407f3314067ab1450f5592090ce554f7dd79fa7a06b
5171b70fbed99cdf94e6c13b63c8d28559

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. ERIK JOHAN SÖDERLUND krakangen.erikjohan@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 13:12 19.05.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.69.151
2. Elina Sara Viola Wahlström krakangen.elina@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 13:38 19.05.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.64.229
3. ANNA KARIN OLOFSDOTTER krakangen.karin@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:27 19.05.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.66.32
4. CARL ENGSTRÖM krakangen.carl@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 15:44 19.05.2026 12:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.119.69
5. Anna Lovisa Eugenia Lettius krakangen.lovisa@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 17:06 19.05.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.66.154
6. MAGNUS BLOMQVIST krakangen.magnus@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 19:17 19.05.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.253
7. Karl Axel Haraldsson krakangen.axel@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 20:24 19.05.2026 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.64.60
8. FELICIA KULLENBERG felicia@kullenberg.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 10:04 20.05.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.116.203

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. LILIAN ZITA	 Signed	20.05.2026 14:19	eID	Swedish BankID
lilianzita.krakangen@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 21:13	Low	IP: 92.32.70.35

* 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 år 2026 i Bostadsrättsföreningen Kråkängen
Org nr 716408-7723

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kråkängen för räkenskapsåret 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för årsredovisningen och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår granskning.

Granskningen har planerats och genomförts i den omfattning vi bedömt nödvändig för att i rimlig grad kunna bedöma att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Granskningen har innefattat att ta del av underlag för belopp och annan information i räkenskaperna, att pröva de redovisningsprinciper som tillämpats samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har även granskat viktiga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om styrelsen har fullgjort sitt uppdrag på ett tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att den i allt väsentligt ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ekonomiska ställning.

Vi tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025

Göteborg

Felicia Kullenberg
Extern revisor

Lilian Zita
Revisorssuppleant



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 14:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 12:52

DOCUMENT ID:

H1e1z-6Y1zx

ENVELOPE ID:

SJJf-pYJGL-H1e1z-6Y1zx

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE - år 2025.pdf

1 page

SHA-512:

db3d438295d2aae8735c9677ba2b0d03efcfb8b8eff5266
1bb4ac3705e8032e06186a4da4ec9ac263304742796ac
51a136d3bebabddb26eff3cf47e3596a2897

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FELICIA KULLENBERG felicia@kullenberg.se	Signed Authenticated	20.05.2026 10:02 20.05.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.116.203
2. LILIAN ZITA lilianzita.krakangen@gmai l.com	Signed Authenticated	20.05.2026 14:13 19.05.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.70.35

* 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