

# Årsredovisning 2025

Brf Kronkvarnen 35

716460-1804



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kronkvarnen 35

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. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 1988-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-17 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kronkvarnen 35	1998	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Söderberg & Partners via Bostadsrätterna

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 38 bostadsrätter om totalt 2 629 kvm och 6 lokaler om 320 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 949 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Philip Smitt	Ordförande
Anna Larsson	Suppleant
Jozsy Phalén Wengström	Suppleant
Anna Torneryd	Styrelseledamot
Charlotte Breitholtz	Styrelseledamot
Karl Folke Torbjörn Jakobsson	Styrelseledamot

### Firmateckning

firmen tecknas av två i styrelsen

### Revisorer

Börje Krafft Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

## Utförda historiska underhåll

- 2017-2023**
- Renovering och uppsnygning av källaren (slipning och målning golv, rivning förråd, bortforsling bråte, skadedjursanering)
  - Nya fönster och fönsteromfattningar till de lokaler föreningen hyr ut.
  - Rivning av restaurang Sabai's gamla uteservering (Linné- och Nybergsgatan).
  - Anticimex monterat "anti-mås" galler/pinnar taket.
  - Ny ventilation i de lokaler föreningen hyr ut.
  - Renovering entréer, postboxar, radiatorer, lägenhets- och hissdörrar, trapphus/trappräcken, in- och utvändiga armaturer.
  - Låsbyten dörrar mellan källare och trapphus A resp B-porten.
  - Byte av lås, porttelefon och dörrautomatik.
  - Nytt expansionskärl i värmecentral.
  - Tätning av ytterdörrar och fönster i nedervåning och i källare.
  - Nya entrédörrar mot gata i de lokaler föreningen hyr ut.
  - Ny och förbättrad belysning källare och vind.
  - Ny anläggning för fjärrvärme.
  - Renovering av samtliga fönster i fastigheten.
  - Balkongbygge
  - Ny fiberkabel till samtliga lägenheter.
  - Fasadrenovering plan 5 (mot gata).
  - Installation av 3-fas el till alla lägenheter.
  - OVK (ventilationskontroll) med inspektion av eldstäder och brandskydd.
  - Nya elslingor tak hängrännor och stuprör (för att slippa snöskotta tak samt undvika isbildning i stuprör).
  - Nya återvinningskärl källaren (för glas och tidningar).
- 2024**
- Ny uteservering (möbler, trädäck) restaurang Sabai.
  - Nedre del av fasad, BV, mot Linné-, Artilleri- och Nybergsgatan, renovering och reparationsarbeten.
  - Besiktning Stockholm Stad & Vatten av föreningens källare (lagkrav).
  - Uppdaterad ny energideklaration.
  - Nya markiser mot gata (frisersalong, restaurang).
  - Framdragning och förberedelser för infravärme till uteserveringen.

## Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Fortsatt besiktning från 2024 påbörjad analys av status gården ( ytskikt och bärande järnbalkar). Inkluderande åtgärder för att förhindra vatten (regn, snö) att rinna ned i källaren. Likaså planering för uppsnygning av gården. Projektering och från 2024 fortsatt analys av ombyggnad källaren m a a ändrade, lagstadgade krav på källsortering och sophämtning.
- 2025** ● Ny besiktning av föreningens eldstäder.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Semco El AB
Internet	Stockholms Stadsnät AB under uppköp av Bredband 2 AB
Målningsarbeten	NF Måleri AB
Städfirma	VM Städpoolen AB
Teknisk förvaltning	Fastighetskötsel AB
Ventilation och luftsystem	Sundbybergs Ventilation AB

## Övrig verksamhetsinformation

styrelsen värnar om fastighetens skick för alla medlemmars trivsel och fastighetens värde. föreningen hyr ut tre lokaler till restaurangverksamhet, en lokal till frisersalong, en lokal till elcentral samt en lokal till kontor. hyresavtalen förängs löpande i 3 år (frissersalong 18 månader). totalt 6 lokaler.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Är god, höjning av månadsavgift sker fr a m 1 april 2026. Hörjningen föranledd av bl a kraftigt stigande fjärrvärmekostndare.

### Förändringar i avtal

inga

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 472 540	2 456 687	2 316 256	2 173 359
Resultat efter fin. poster	-686 502	-275 361	-2 074 052	-788 782
Soliditet (%)	79	79	79	83
Yttre fond	884 458	478 203	741 162	315 060
Taxeringsvärde	154 083 000	159 401 000	159 401 000	159 401 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	624	624	623	623
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,2	66,6	70,0	75,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 929	2 929	2 929	2 548
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 608	2 611	2 611	2 272
Sparande / kvm totalyta, kr	-28	-13	-44	126
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	19	27	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	218	218	195	170
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	36	29	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	279	273	251	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	4,80	4,42	1,61
Räntekänslighet (%)	4,70	4,70	4,70	4,09

**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.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Årets negativa resultat bedöms inte hindra föreningen att vidta framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	20 645 371	-	-	20 645 371
Upplåtelseavgifter	16 315 964	-	-	16 315 964
Fond, yttre underhåll	478 203	-	406 255	884 458
Direkt kapitaltillskott	1 550 977	-	-	1 550 977
Balanserat resultat	-6 320 185	-275 361	-406 255	-7 001 801
Årets resultat	-275 361	275 361	-686 502	-686 502
<b>Eget kapital</b>	<b>32 394 969</b>	<b>0</b>	<b>-686 502</b>	<b>31 708 466</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 001 801
Årets resultat	-686 502
<b>Totalt</b>	<b>-7 688 304</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	462 249
Att från yttre fond i anspråk ta	-23 408
Balanseras i ny räkning	-8 127 145
	<b>-7 688 304</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	2 472 540	2 456 687
Övriga rörelseintäkter	3	2 772	5 005
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 475 312</b>	<b>2 461 692</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 151 471	-1 982 277
Övriga externa kostnader	9	-169 801	-183 016
Personalkostnader	10	0	-40 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-579 384	-163 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 900 656</b>	<b>-2 369 334</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-425 344</b>	<b>92 358</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		789	1 693
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-261 947	-369 413
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-261 158</b>	<b>-367 720</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-686 502</b>	<b>-275 361</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-686 502</b>	<b>-275 361</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	38 657 487	39 236 871
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 657 487</b>	<b>39 236 871</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 657 487</b>	<b>39 236 871</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		88 343	48 494
Övriga fordringar	14	529 785	628 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	68 414	75 499
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>686 542</b>	<b>752 354</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		804 185	823 910
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>804 185</b>	<b>823 910</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 490 727</b>	<b>1 576 264</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 148 214</b>	<b>40 813 135</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 512 312	38 512 312
Fond för yttre underhåll		884 458	478 203
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 396 770</b>	<b>38 990 515</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 001 801	-6 320 185
Årets resultat		-686 502	-275 361
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 688 304</b>	<b>-6 595 546</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 708 466</b>	<b>32 394 969</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 700 000	7 700 000
Leverantörsskulder		212 895	219 522
Skatteskulder		16 243	8 414
Övriga kortfristiga skulder		50 219	25 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	460 390	464 720
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 439 747</b>	<b>8 418 166</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 148 214</b>	<b>40 813 135</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-425 344</b>	<b>92 358</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	579 384	163 812
	<b>154 040</b>	<b>256 170</b>
Erhållen ränta	789	1 693
Erlagd ränta	-269 850	-378 247
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-115 021</b>	<b>-120 383</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 517	170 030
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 484	1 244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-119 054</b>	<b>50 890</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<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>-119 054</b>	<b>50 890</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 387 876</b>	<b>1 336 985</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 268 822</b>	<b>1 387 876</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kronkvarnen 35 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.

Övergången har medfört förändringar i balans- och resultaträkningen samt tillhörande noter, främst till följd av införandet av komponentuppdelning. Detta utgör den enskilt viktigaste förändringen jämfört med tidigare tillämpat regelverk BFNAR 2016:10 (K2).

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,36 %
Yttertak	3,55 %
Fasader	2,22 %
Balkonger	2,53 %
Fönster	2,69 %
Stamledningar VA	2,95 %
Stamledningar Värme	1,48 %
Styr & övervakning	4,43 %
Ventilation	3,17 %
El	2,01 %
Hissar	3,55 %

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	1 599 156	1 599 156
Hysesintäkter, lokaler	830 508	811 688
Kabel-TV/Bredband	40 584	40 584
Övriga intäkter	2 292	5 259
<b>Summa</b>	<b>2 472 540</b>	<b>2 456 687</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-8	5
Erhållna bidrag	2 280	0
Övriga intäkter	500	5 000
<b>Summa</b>	<b>2 772</b>	<b>5 005</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 163	59 285
Städning	213 360	189 864
Besiktning och service	66 126	96 933
Övrigt	226 661	118 184
<b>Summa</b>	<b>552 310</b>	<b>464 266</b>

Fönster	0	1 529
Gård/markytor	3 057	19 444
<b>Summa</b>	<b>369 185</b>	<b>277 833</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Lokaler	7 939	71 948
Gård/markytor	15 469	0
<b>Summa</b>	<b>23 408</b>	<b>71 948</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	60 715	56 152
Uppvärmning	644 388	642 973
Vatten	118 910	105 905
Sophämtning	158 176	143 283
<b>Summa</b>	<b>982 189</b>	<b>948 313</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 964	62 744
Bredband	41 072	41 223
Fastighetsskatt	126 342	115 950
<b>Summa</b>	<b>224 378</b>	<b>219 917</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 639	4 472
Övriga förvaltningskostnader	64 456	61 823
Juridiska kostnader	0	5 228
Revisionsarvoden	21 743	17 120
Ekonomisk förvaltning	68 812	67 376
Konsultkostnader	11 153	26 997
<b>Summa</b>	<b>169 801</b>	<b>183 016</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	0	31 925
Sociala avgifter	0	8 304
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>40 229</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	261 815	369 341
Övriga räntekostnader	132	72
<b>Summa</b>	<b>261 947</b>	<b>369 413</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 589 394	42 589 394
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>42 589 394</b>	<b>42 589 394</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 352 523	-3 188 711
Årets avskrivning	-579 384	-163 812
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 931 907</b>	<b>-3 352 523</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>38 657 487</b>	<b>39 236 871</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 069 423</i>	<i>13 069 423</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 771 000	42 258 000
Taxeringsvärde mark	105 312 000	117 143 000
<b>Summa</b>	<b>154 083 000</b>	<b>159 401 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	11 355	11 355
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 355</b>	<b>11 355</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 355	-11 355
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 355</b>	<b>-11 355</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	65 148	64 395
Nabo Klientmedelskonto	464 601	541 559
Räntekonto	36	22 407
<b>Summa</b>	<b>529 785</b>	<b>628 361</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 177	30 299
Försäkringspremier	19 042	18 884
Bredband	6 833	6 833
Förvaltning	20 362	19 483
<b>Summa</b>	<b>68 414</b>	<b>75 499</b>

**NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-02-13	4,70 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-02-12	4,80 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-03-10	2,89 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-03-10	3,15 %	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,36 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-02-20	3,15 %	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>7 700 000</b>	<b>7 700 000</b>
Varav kortfristig del			7 700 000	7 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 700 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 990	31 392
El	6 624	6 523
Uppvärmning	86 471	89 746
Utgiftsräntor	22 976	30 879
Vatten	18 937	17 669
Löner	25 925	25 925
Sociala avgifter	8 146	8 146
Förutbetalda avgifter/hyror	256 321	254 440
<b>Summa</b>	<b>460 390</b>	<b>464 720</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 435 000	26 435 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

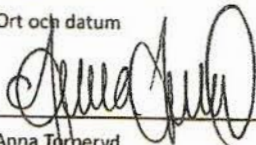
inga väsentliga händelser har hänt efter räkenskapsårets utgång

## Underskrifter

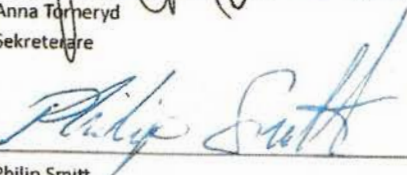
Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-15

Stockholm 2026-04-15

Ort och datum

  
\_\_\_\_\_

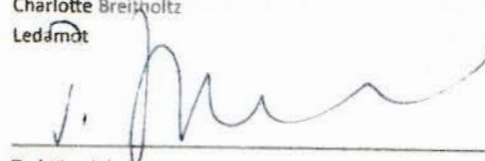
Anna Torneryd  
Sekreterare

  
\_\_\_\_\_

Philip Smitt  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_

Charlotte Breitholtz  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_

Torbjörn Jakobson  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-15

  
\_\_\_\_\_

Börje Krafft  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 35

Org.nr 716460-1804

### Rapport om årsredovisningen

---

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronkvarnen 35 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 uppger, 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. 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.
- ♦ 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ♦ 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.
- ♦ 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.

# ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt!

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 Bostadsrättsföreningen Kronkvamen 35 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 fortlöpa 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.

---

Stockholm 2026-04-15



Börje Krafft  
Auktoriserad revisor