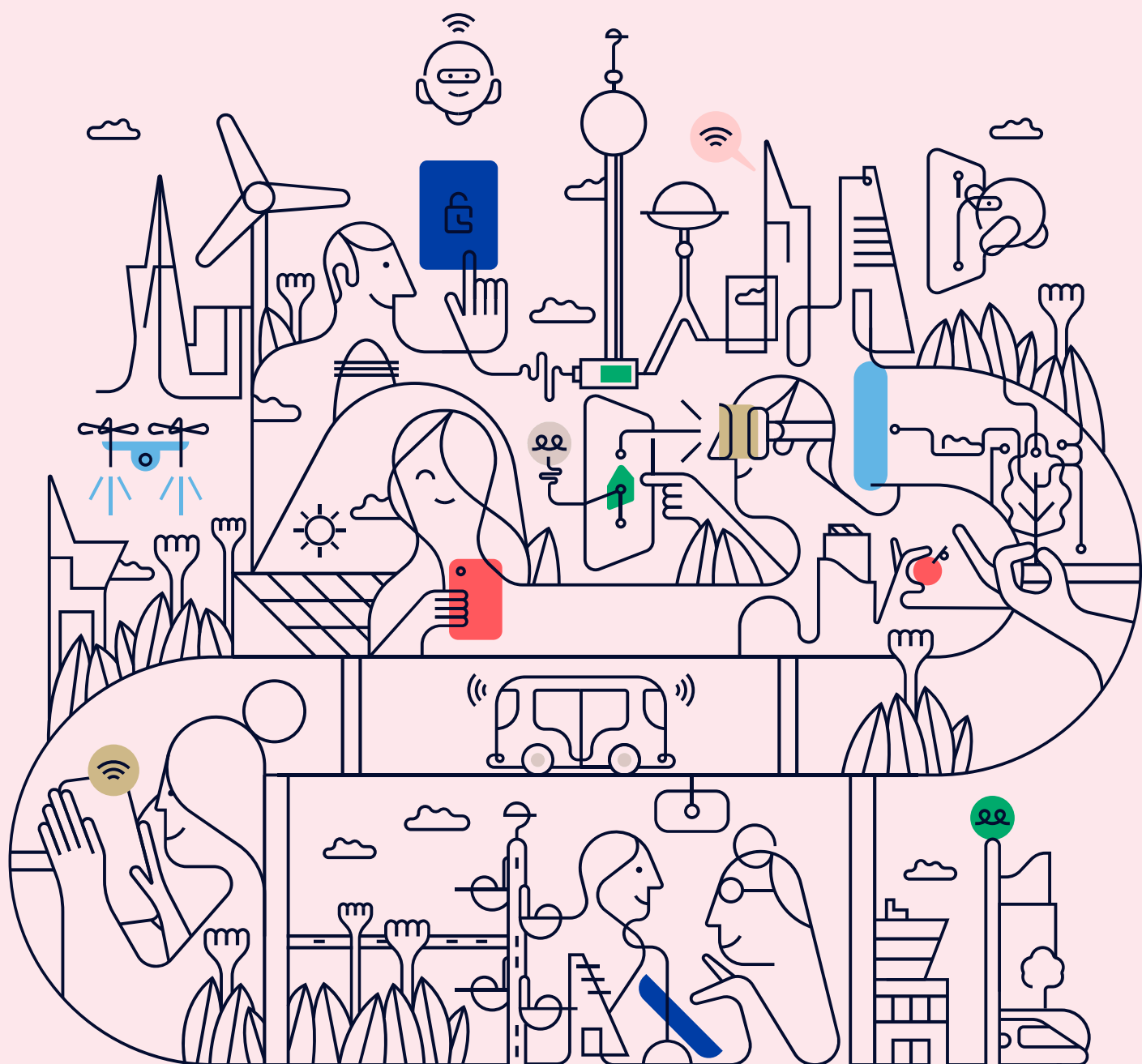




Välkommen till årsredovisningen för Brf Krassen Nr 5

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2007-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 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
Krassen 5	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2010.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 144 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 144 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roderick Karlemstrand	Ordförande
Malin Persson	Styrelseledamot
Andreas Aldrin	Styrelseledamot
Linda Johansson	Suppleant
Isabela Schachinger	Suppleant

Valberedning

Isabela Schachinger
Fredrik Eriksson

Firmateckning

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

Revisorer

David Walman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2009-2010 ● 4 st. nybyggda uteplatser
Ny armatur i trapphus och vilplan med rörelsedetektorer, lågenergibelysning.
Omdränerat på baksidan
Nyrenoverade balkonger med nya balkongplåtar med överliggare, samt nytt klinkergolv.
Samtliga lägenhetsdörrar utbytta till Daloc säkerhetsklass 3.
Nybyggd och helkaklad tvättstuga med 2 tvättmaskiner Miele och 1 torktumlare Miele.
Nya branddörrar.
Nytt fastighetsförråd för gräsklippare krattor m.m.
Brevlådor flyttade till entrén.
Nyputsad fasad med extra isolering.
Ny el i lägenheterna. Elskåp med automatsäkringar.
Nya källarförråd Troax samt nylagt klinkergolv.
Nytt ventilationssystem.
Nybyggd grillplats med stenlagda ytor samt utemöbler.
Nyinstallerad hiss från Motalahiss.
Trappan och vilplanen i Gotländsk kalksten är rengjorda, slipade och polerade.
Trapphuset och trappräcken nymålade.
Helrenovering av fastigheten.
Lägenhetsavskiljande väggar och tak är nyisolerade.
Nyinstallerad bergvärmeanläggning IVT.
Nya vatten, avlopps- och värmestammar.
Nya 3-glasfönster och altandörrar från SP-fönster.
Nya fönsterbleck i plåt.
Nya radiatorer och termostater i lägenheterna.
Elkablar infrästa och dolda i vägg.
Ny undercentral och stigare enligt Svensk Standard.
Nytt cykelställ med skärmtak.
Nya hängrännor och stuprör.
Ny takkonstruktion med tegeltak, plåtinklädnad, altaner osv.
Nytt entréparti med ekportar. Portkodlås.
Nyanlagd gräsmatta mot gården, nyplanterade buskar och växter.
3 st. nybyggda vindsaltaner

- 2009-2010** ● Strömbrytare och eluttag i rostfritt från Merten.
- 2012** ● Energideklaration
- 2016** ● OVK-besiktning
- 2018** ● Fiber indragen i alla lägenheter för bredband/TV/IP-telefoni.
- 2021** ● OVK-besiktning
Stamspolning, ny torktumlare i tvättstugan, underhållsplan upprättad
- 2022** ● Energideklaration
- 2022-2023** ● Dränering
- 2023** ● Radonsug

Planerade underhåll

- 2026** ● Ny hisslarm

Avtal med leverantörer

Årlig besiktning av hiss	Inspecta Sweden AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Elnät och elleverantör	Ellevio AB och Bodens Energi AB
Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Fiber	Bahnhof AB
Försäkring	Brandkontoret AB
Hisslarm	Telia Sverige AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Lokalvård	Maries Puts & Städ Fastighet AB
Service och larmmottagning hiss	Kone AB
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten VA AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften sänktes med 1 % från och med januari 2025.

Styrelsen har under de senaste tre åren arbetat aktivt med kostnadsminskningar och optimering av föreningens låneportfölj. Under 2024 minskade belåningen till under 15 000 kr/kvm för första gången på 14 år, vilket uppnåddes flera år tidigare än planerat. Vid utgången av 2025 uppgick belåningen till 14 366 kr/kvm och vid tidpunkten för denna redovisning till 14 345 kr/kvm.

Under året har styrelsen även genomfört extra amorteringar på föreningens dyraste lån, vilket nu är helt återbetalt.

Förändringar i avtal

Upphandling av ny leverantör av service på hissen påbörjat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 660 983	1 600 098	1 341 912	1 166 880
Resultat efter fin. poster	-148 019	-186 688	-319 257	-370 282
Soliditet (%)	76	75	75	75
Yttre fond	1 336 962	1 135 142	818 665	794 985
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 429	1 399	1 173	1 020
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98	98	99	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 366	14 719	15 017	15 245
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 366	14 719	15 017	-
Sparande / kvm totalyta, kr	327	294	253	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	148	140	133	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	47	38	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	187	171	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,37	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,1	10,5	12,8	14,9

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. Föreningen har bergvärme och därmed inga kostnader för fjärrvärme.

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. Från 2024 ingår bredband i årsavgifterna.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett underskott för året vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen av byggnad.

Föreningen visar ett positivt kassaflöde för året.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	45 166 500	-	-	45 166 500
Upplåtelseavgifter	9 913 096	-	-	9 913 096
Fond, yttre underhåll	1 135 142	-	201 820	1 336 962
Balanserat resultat	-3 209 794	-186 688	-201 820	-3 598 302
Årets resultat	-186 688	186 688	-148 019	-148 019
Eget kapital	52 818 256	0	-148 019	52 670 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 396 482
Årets resultat	-148 019
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 820
Totalt	-3 746 321

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 746 321

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 660 983	1 627 526
Summa rörelseintäkter		1 660 983	1 627 526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-565 785	-481 758
Övriga externa kostnader	7	-86 386	-104 471
Personalkostnader	8	-77 300	-75 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-522 732	-522 732
Summa rörelsekostnader		-1 252 203	-1 184 264
RÖRELSERESULTAT		408 780	443 262
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 623	4 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-560 423	-634 774
Summa finansiella poster		-556 800	-629 949
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-148 019	-186 688
ÅRETS RESULTAT		-148 019	-186 688

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	69 083 478	69 606 210
Summa materiella anläggningstillgångar		69 083 478	69 606 210
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 083 478	69 606 210
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 842	19 343
Övriga fordringar	11	336 752	160 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	29 716	23 836
Summa kortfristiga fordringar		383 310	203 190
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 043	153 719
Summa kassa och bank		4 043	153 719
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		387 353	356 909
SUMMA TILLGÅNGAR		69 470 831	69 963 119

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 079 596	55 079 596
Fond för yttre underhåll		1 336 962	1 135 142
Summa bundet eget kapital		56 416 558	56 214 738
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 598 302	-3 209 794
Årets resultat		-148 019	-186 688
Summa ansamlad förlust		-3 746 321	-3 396 482
SUMMA EGET KAPITAL		52 670 237	52 818 256
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	7 743 182	4 582 494
Summa långfristiga skulder		7 743 182	4 582 494
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	8 691 628	12 256 497
Leverantörsskulder		85 421	47 491
Skatteskulder		5 773	2 953
Övriga kortfristiga skulder		0	35 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	274 590	220 234
Summa kortfristiga skulder		9 057 412	12 562 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 470 831	69 963 119

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	408 780	443 262
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	522 732	522 732
	931 512	965 994
Erhållen ränta	3 623	4 824
Erlagd ränta	-585 702	-668 463
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	349 434	302 355
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 549	23 286
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 192	16 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	428 076	341 807
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-404 181	-340 341
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-404 181	-340 341
ÅRETS KASSAFLÖDE	23 895	1 466
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	312 898	311 432
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	336 793	312 898

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Krassen Nr 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, 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	0,50 - 2,00 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Övriga detaljer	2,00 - 8,33 %
Fasader	2,50 %
Balkonger	2,50 %
Yttertak	2,50 %
Hissar	2,00 - 4,00 %
Ventilation	2,00 - 4,00 %
El	2,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Styr & övervakning	4,00 - 6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 567 656	1 583 448
Bredband	66 600	16 650
Påminnelseavgift	120	660
Administrativ avgift	637	0
Andrahandsuthyrning	25 970	26 768
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 660 983	1 627 526

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	51 376	49 845
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 168	3 701
Städning enligt avtal	30 657	32 001
Hissbesiktning	1 750	2 326
Brandskydd	8 754	7 294
Gårdkostnader	3 653	0
Serviceavtal	0	8 085
Serviceavtal, hissar	8 063	0
Summa	109 421	103 252

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	7 596	30 331
VVS	0	5 241
Hissar	0	7 391
Vattenskada	34 948	0
Summa	42 544	42 963

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El	169 822	156 606
Uppvärmning	0	3 750
Vatten	75 879	54 142
Sophämtning/renhållning	17 298	22 647
Summa	262 999	237 145

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 301	22 308
Kabel-TV	11 000	10 940
Bredband	64 800	16 250
Fastighetsskatt	51 720	48 900
Summa	150 821	98 398

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	2 213
Tele- och datakommunikation	16 000	11 533
Revisionsarvoden extern revisor	13 325	19 363
Föreningskostnader	990	0
Förvaltningsarvode enl avtal	39 228	50 782
Administration	11 035	20 080
Konsultkostnader	0	500
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	86 386	104 471

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	18 500	18 003
Summa	77 300	75 303

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	560 421	634 717
Dröjsmålsränta	0	57
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Summa	560 423	634 774

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 273 114	75 273 114
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 273 114	75 273 114
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 666 904	-5 144 172
Årets avskrivning	-522 732	-522 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 189 636	-5 666 904
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 083 478	69 606 210
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 169 408</i>	<i>25 169 408</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	22 800 000
Summa	55 000 000	54 800 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 356	121
Övriga kortfristiga fordringar	2 646	711
Transaktionskonto	258 464	158 130
Borgo räntekonto	74 286	1 049
Summa	336 752	160 011

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 068	1 190
Förutbet försäkr premier	4 653	3 696
Förutbet kabel-TV	2 795	2 750
Förutbet bredband	16 200	16 200
Summa	29 716	23 836

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2027-06-01	2,85 %	4 216 638	4 257 415
Stadshypotek	2026-04-30	4,09 %	4 582 494	4 629 498
Stadshypotek	2026-03-03	3,00 %	4 065 250	4 265 250
Stadshypotek	2026-01-30	2,89 %	1 500	117 900
Stadshypotek	2028-04-30	2,85 %	3 568 928	3 568 928
Summa			16 434 810	16 838 991
Varav kortfristig del			8 691 628	12 256 497

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 986 370 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 960	0
Uppl kostn el	16 905	14 618
Uppl kostn räntor	9 147	34 426
Uppl kostn vatten	11 597	9 033
Uppl kostnad Sophämtning	2 507	4 429
Förutbet hyror/avgifter	137 174	139 128
Övriga uppl kostn och förutb int	94 300	18 600
Summa	274 590	220 234

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 780 000	28 780 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	28 780 000	28 780 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har styrelsen fortsatt arbetet med budget, låneplanering och uppföljning av kostnadsutvecklingen. En låneupphandling blev utförd som kommer sänka föreningens lånekostnader under kommande år.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Andreas Aldrin
Styrelseledamot

Malin Persson
Styrelseledamot

Roderick Karlemstrand
Ordförande

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

David Walman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 10:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 11:17

DOCUMENT ID:

By0cd0tRbe

ENVELOPE ID:

HJh9ORFRWx-By0cd0tRbe

DOCUMENT NAME:

Brf Krassen Nr 5, 769616-1210 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

e12cfacd4931119276fd620b3b71009cd244cdfb2d157d8bdc78042f8e8968e0c45330874b5f0bb1dbeaf113d9e82001e03076229a9bbf1092ad763c2e7203d5

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. Roderick Karlemstrand roderick@karlemstrand.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 12:19 07.05.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.156.51
2. MALIN ISABELLA PERSSON persson.malin@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:31 08.05.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.214
3. Roger Andreas Aldrin andreas.aldrin@pm.me	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:46 08.05.2026 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 159.26.108.120
4. David Oskar Petter Walman info@walmans.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:56 08.05.2026 10:56	eID Low	Swedish BankID IP: 62.28.28.238

* 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 Bostadsrättsföreningen Krassen Nr 5
769616-1210**

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krassen Nr 5 år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Krassen Nr 5 år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för min uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden,

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

David Walman
Revisor

Walmans BRF-revisorer AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 10:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 11:17

DOCUMENT ID:

Bkp5ORFCZe

ENVELOPE ID:

Hkjc_CYCZx-Bkp5ORFCZe

DOCUMENT NAME:

RB 25.pdf

2 pages

SHA-512:

4733c44efe659c0e383e57725aca180346b658f6ab5fd7
329b0c5b656df00c11d17815cbadcf5ca439bc045f0d42
3c376f0a598ec6514f05f631fdd70418fc6d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman	Signed	08.05.2026 10:57	eID	Swedish BankID
info@walmans.se	Authenticated	08.05.2026 10:57	Low	IP: 62.28.28.238

* 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