

Årsredovisning för
BRF KRANEN 13
716405-6850

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-13
Övriga noter	13-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Kranen 13 (716405-6850) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Inga större investeringar har skett under 2025, styrelsen har under året påbörjat arbetet med att utreda möjligheter till att isolera vinden, för att minska kallras. Processen är tidskrävande då styrelsen eftersträvar ett väl underbyggt beslutsunderlag. Arbetet fortlöper och beräknas fortsätta under kommande verksamhetsår.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-06. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kranen 13 i Sundbybergs kommun, omfattande adresserna Vattugatan 21 A-B.

Kranen 13 byggdes år 1929.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	Lägenheter, bostadsrätt	1 116
2	Lokaler, bostadsrätt	200
2	Lokaler, hyresrätt	0
9	Antal p-platser	
7	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 0001-01-01. På stämman deltog 3 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Zakrisson Markus	Ordförande
Fallenius Petra	Ledamot
Blidstrand Dennis	Ledamot
Engblom Andreas	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Danielsson Malin.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Jansson Michael.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Underhåll Garage, utbyte av plankor samt målning
2024	Upprättat 4 nya garageplatser
2024	OVK Utförd
2022-2023	Tätning sprickor i vindsgolv
2022	Byte Termostater och Injustering av värmesystemet

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-	Underhåll trappuppgångar, måla
2025-2026	Utredning kallras från vind
2026-	Besiktning av yttertak

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 32 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 32 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Brf Kranen 13
716405-6850

3(15)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 248	1 192	1 104,046	1 098,687
Resultat efter fin. poster (tkr)	138	-233	55,857	-87,998
Soliditet (%)	-2,3	-3,9	-1,2	-1,9
Årsavgifter kr/kvm	989	993	928	933
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 280	7280	7280	7453
Skuldsättning kr/kvm brf yta	7 965	7965	7965	7965
Räntekänslighet %	8%	8%	9%	9%
Energikostnad kr/kvm	289	292	324	239
Sparande per kvm	196	54	129	11
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88%	93%	85%	95%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 459 701		335 799	-5 908 609	-232 877	-345 986
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-29 946	29 946		
Balanseras i ny räkning				-232 877	232 877	
Årets resultat					137 753	137 753
Belopp vid årets utgång	5 459 701	-	305 853	-6 111 540	137 753	-208 233

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 111 540
Årets resultat	<u>137 753</u>
Totalt	-5 973 787

Avsättning till yttre fond	91 194
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-6 064 981</u>
	-5 973 787

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 248 228	1 192 483
Övriga rörelseintäkter		-	4 791
Summa rörelseintäkter		1 248 228	1 197 274
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-750 136	-1 015 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 236	-101 236
Summa rörelsekostnader		-851 372	-1 117 056
Rörelseresultat		396 856	80 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 645	47 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 748	-360 134
Summa finansiella poster		-259 103	-313 094
Resultat efter finansiella poster		137 753	-232 876
Resultat före skatt		137 753	-232 876
Skatter			
Årets resultat		137 753	-232 877

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 096 655	7 197 891
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 096 655	7 197 891
Summa anläggningstillgångar		7 096 655	7 197 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 405	1 560
Övriga fordringar		107	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 333	70 855
Summa kortfristiga fordringar		74 845	72 551
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		1 761 297	1 706 972
Summa kassa och bank		1 761 297	1 706 972
Summa omsättningstillgångar		1 836 142	1 779 523
SUMMA TILLGÅNGAR		8 932 797	8 977 414

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 459 701	5 459 701
Fond för yttre underhåll		305 853	335 799
Summa bundet eget kapital		5 765 554	5 795 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 111 540	-5 908 609
Årets resultat		137 753	-232 877
Summa fritt eget kapital		-5 973 787	-6 141 486
Summa eget kapital		-208 233	-345 986
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	8 888 579	8 888 579
Leverantörsskulder		57 802	237 557
Skatteskulder		769	7 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		193 880	189 611
Summa kortfristiga skulder		9 141 030	9 323 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 932 797	8 977 414

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	396 856	80 217
Avskrivningar	101 236	101 236
Erlagd ränta och ränteintäkter	-259 103	-313 094
	<u>238 989</u>	<u>-131 641</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	238 989	-131 641
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-4 845	22 498
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	2 550	18 895
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-179 755	113 270
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-2 615	-80 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 324	-57 925
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-	180 770
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	180 770
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	54 324	122 845
Likvida medel vid årets början	1 706 973	1 584 127
Likvida medel vid årets slut	1 761 297	1 706 972

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på
räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det
förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade
avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande
avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	3,3%	(3,3%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter
individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar
värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan
och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget
kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 104 124	1 108 424
Hyror	133 396	81 540
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 628	2 100
Övriga hyresintäkter	1 080	419
	<u>1 248 228</u>	<u>1 192 483</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Städning	57 500	33 750
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	28 633
Reparationer	9 493	-
El	58 200	62 940
Uppvärmning	222 900	180 365
Vatten	71 949	112 965
Sophämtning	62 667	61 298
Försäkringspremie	61 187	59 523
Fastighetsavgift bostäder	41 376	39 120
Fastighetsskatt lokaler	30 090	31 980
Övriga fastighetskostnader	5 119	161 760
Kabel-tv/Bredband/IT	23 484	27 609
Förvaltningsarvode ekonomi	79 528	76 609
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	948	7 488
Panter och överlåtelser	15 388	1 791
Juridiska åtgärder	-	30
Övriga externa tjänster	10 307	8 819
	<u>750 136</u>	<u>894 680</u>
Underhåll		
Ventilation	-	31 000
Fasader	-	90 140
	<u>750 136</u>	<u>1 015 820</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	750 136	1 015 820

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	6 803 606	6 803 606
-Ombyggnad	995 998	995 998
-Mark	1 435 582	1 435 582
	<u>9 235 186</u>	<u>9 235 186</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-2 037 295	-1 936 059
-Årets avskrivning enligt plan	-101 236	-101 236
	<u>-2 138 531</u>	<u>-2 037 295</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 096 655	7 197 891

Taxeringsvärde		
Byggnader	18 511 000	16 354 000
Mark	<u>14 698 000</u>	<u>14 044 000</u>
	33 209 000	30 398 000
 Bostäder	 30 200 000	 27 200 000
Lokaler	<u>3 009 000</u>	<u>3 198 000</u>
	33 209 000	30 398 000

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående ombyggnad balkong	-	180 770
Omklassificeringar	<u>-</u>	<u>-180 770</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>124 500</u>	<u>124 500</u>
	124 500	124 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-124 500</u>	<u>-124 500</u>
	-124 500	-124 500
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto	742 137	726 587
Sparkonto	315 641	3 117 980
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>703 519</u>	<u>-2 137 595</u>
Summa	1 761 297	1 706 972

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2025-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>
Stadshypotek	2026-02-13	2,97%	938 331	938 331
Stadshypotek	2027-12-01	2,84%	1 950 248	1 950 248
Stadshypotek	2027-12-01	2,84%	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,64%	2 000 000	2 000 000
			<u>8 888 579</u>	<u>8 888 579</u>
Kortfristig del			4 938 331	4 938 331
Långfristig del			<u>3 950 248</u>	<u>3 950 248</u>
Totalt			<u>8 888 579</u>	<u>8 888 579</u>

Föreningens alla lån har slutförfalldatum inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Övriga noter**Not 9 Ställda säkerheter**

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>10 695 800</u>	<u>10 695 800</u>
Summa ställda säkerheter	<u>10 695 800</u>	<u>10 695 800</u>

Not 10 Eventualförpliktelser

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

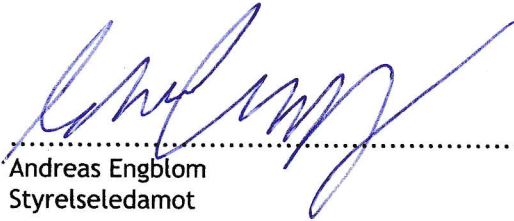
Stockholm 2026 - 04-26



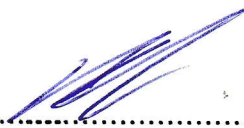
Markus Zakrisson
Ordförande



Petra Fallenius
Styrelseledamot



Andreas Engblom
Styrelseledamot



Dennis Blidstrand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 -

.....
Michael Jansson
Auktoriserad revisor