

# Årsredovisning

för

## Brf Kryssaren, Umeå

769616-4750

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Kryssaren, Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### *Föreningens byggnader*

Byggnaderna består av Gatuhuset (den blå byggnaden) som uppfördes 1934 med 6 bostadslägenheter och av Gårdshuset som uppfördes 2006 med 3 bostadslägenheter. De ligger i Umeå kommun och har beteckningen Kryssaren 1. Föreningen förvärvade fastigheten 2007-08-01.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Till byggnaderna hör också 3 st parkeringsplatser i kallgarage samt 9 öppna bilplatser med motorvärmare.

Den totala boytan uppgår till 465 kvm.

#### *Lägenhetsfördelning:*

4 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

1 st 4 rum och kök

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns en relaxavdelning i källaren på Gatuhuset som bostadsrättshavare disponerar utan särskild kostnad.

#### *Fastighetens tekniska status*

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningensstämans beslut om reservering och inanspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (1-5 % av fastighetens taxeringsvärde).

#### *Beskattning*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229) d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-09-12

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 10 medlemmar.  
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.  
Under året har 0 lägenhetsöverlåtelse skett (fg år 0)

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	509	483	477	478
Resultat efter finansiella poster	-146	27	-24	-34
Soliditet (%)	61,6	61,8	61,5	61,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	923	911	911	940
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 246	8 347	8 447	8 547
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 246	8 347	8 447	8 547
Sparande per kvm (kr/kvm)	297	223	112	92
Räntekänslighet (%)	8,9	9,1	9,3	9,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	352	376	375	365
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,4	88,1	89,8	88,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Upplysning vid förlust

Föreningen har under året gått med minus 146 395 kr. Under 2025 har föreningen målat om fasader och styrelsens förslag är att möta den kostnaden med att nyttja fonden för yttre underhåll med samma belopp som kostnaden.

Styrelsen jobbar ständigt med att minimera föreningens kostnader bla genom att genomföra underhåll själva istället för att anlita entreprenörer.

Föreningen har god likviditet och styrelsen ser inga problem med att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	6 015 000	465 907	-68 281	27 358	<b>6 439 984</b>
Avs till fond för yttre uh		98 680	-98 680		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			27 358	-27 358	<b>0</b>
Årets resultat				-146 395	<b>-146 395</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 015 000</b>	<b>564 587</b>	<b>-139 603</b>	<b>-146 395</b>	<b>6 293 589</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-139 603
årets förlust	-146 395
	<b>-285 998</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enl stadgar	105 250
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-207 800
i ny räkning överföres	-183 448
	<b>-285 998</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	508 576	482 704
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>508 576</b>	<b>482 704</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Driftskostnader		-421 282	-229 812
Övriga externa kostnader		-102 586	-132 662
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-76 500	-76 500
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-600 368</b>	<b>-438 974</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-91 792</b>	<b>43 730</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 914	15 075
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 517	-31 447
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 603</b>	<b>-16 372</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-146 395</b>	<b>27 358</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-146 395</b>	<b>27 358</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-146 395</b>	<b>27 358</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 216 530	9 293 030
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 216 530</b>	<b>9 293 030</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 216 530</b>	<b>9 293 030</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	39 076
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1</b>	<b>39 076</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 008 625	1 083 071
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 008 625</b>	<b>1 083 071</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 008 626</b>	<b>1 122 147</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 225 156</b>	<b>10 415 177</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 015 000	6 015 000
Fond för yttre underhåll		564 587	465 907
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 579 587</b>	<b>6 480 907</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-139 603	-68 281
Årets resultat		-146 395	27 358
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-285 998</b>	<b>-40 923</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 293 589</b>	<b>6 439 984</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 291 653	3 834 732
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 291 653</b>	<b>3 834 732</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 543 079	46 528
Leverantörsskulder		14 907	15 457
Skatteskulder		30 186	28 971
Övriga skulder		0	554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		51 742	48 951
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 639 914</b>	<b>140 461</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 225 156</b>	<b>10 415 177</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-146 395	27 358
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		76 500	76 500
Betald inkomstskatt		1 214	978
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-68 681</b>	<b>104 836</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		39 076	-15 075
Förändring av leverantörsskulder		-550	-11 935
Förändring av kortfristiga skulder		2 237	10 094
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-27 918</b>	<b>87 920</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-46 528	-46 528
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-46 528</b>	<b>-46 528</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-74 446</b>	<b>41 392</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 083 071	1 041 679
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 008 625</b>	<b>1 083 071</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltasdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-429 415	-425 130
Hyror garage och parkeringsplatser	-50 865	-57 575
	<b>-480 280</b>	<b>-482 705</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, bredband och el.

## Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	257 692	55 292
El	47 322	56 544
Uppvärmning	69 555	70 963
Vatten o avlopp	46 714	47 014
Fastighetsskatt	15 516	14 670
Fastighetsförsäkring	16 629	16 223
Snöröjning	22 179	47 625
Kabel-tv	23 260	26 779
	<b>498 867</b>	<b>335 110</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 658 325	10 658 325
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 658 325</b>	<b>10 658 325</b>
Ingående avskrivningar	-1 365 295	-1 288 795
Årets avskrivningar	-76 500	-76 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 441 795</b>	<b>-1 365 295</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 216 530</b>	<b>9 293 030</b>

## Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 488	38 488
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 488</b>	<b>38 488</b>
Ingående avskrivningar	-38 488	-38 488
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 488</b>	<b>-38 488</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lånen, inkl kortfristig del


	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Handelsbanken räntesats% 2,74%	-805 431	-817 435
Handelsbanken räntesats% 2,82%	-1 513 803	-1 531 055
Handelsbanken räntesats% 2,55%	-1 515 498	-1 532 770
Avgår kortfristig del av långfristig skuld	1 543 079	46 528
	<b>-2 291 653</b>	<b>-3 834 732</b>


**Not Ställda säkerheter**


	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 089 000	7 089 000
	<b>7 089 000</b>	<b>7 089 000</b>

Årsredovisningen beslutades

Umeå 2026-06-01

  
Linn Berggren

  
Johannes Andersson

  
Nils Lindgren