

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Cronhawen
Org nr: 7350000811



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

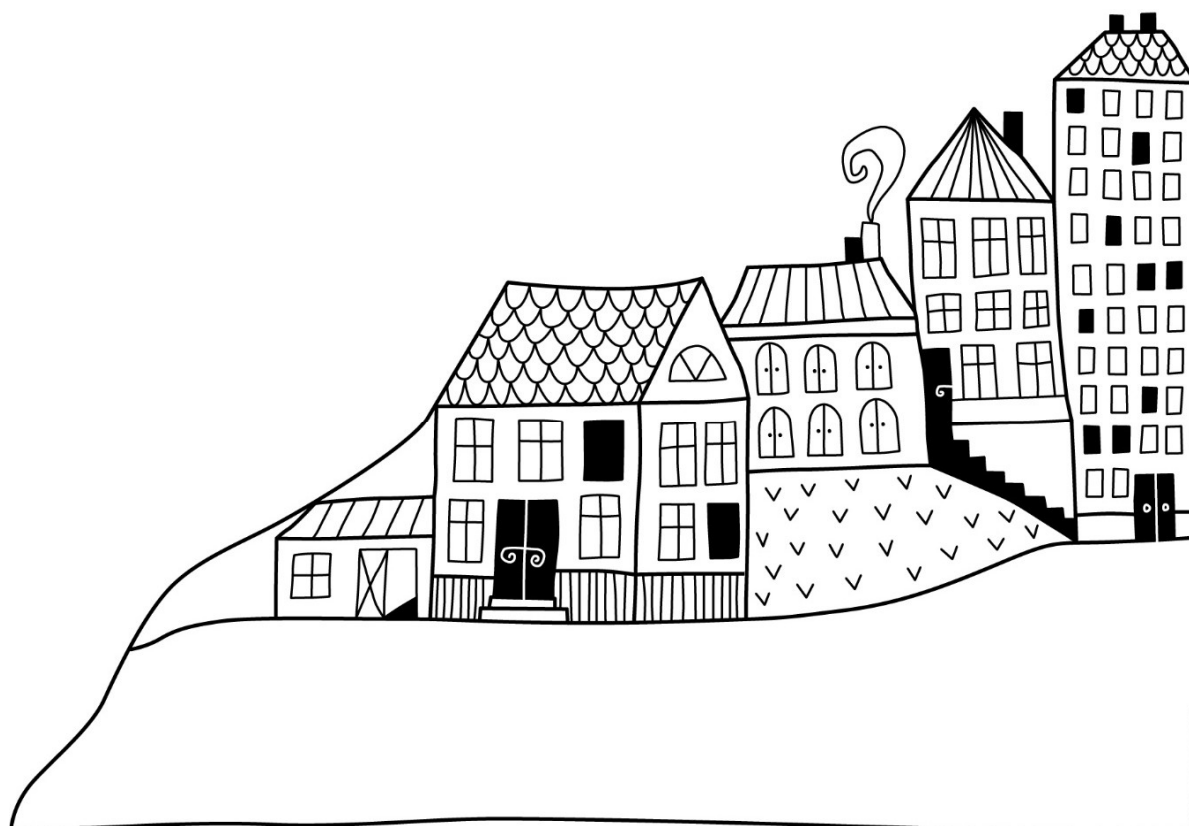
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Cronhawn får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-02-28

Nuvarande stadgar registrerades 2025.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år på grund av högre kostnader för underhåll. Under året har föreningen gjort omfattande underhållsarbete i form av en relining utav fastighetens VA-system. Driftskostnader gällande el, värme och avtten har samtliga ökat jämfört med förra verksamhetsåret.

Styrelsen har även valt att använda överskjutande kapital som tidigare placerats på ett räntebärande konto till att extraamortera på sina befintliga lån. Detta för att få ned räntekostnaderna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 107% till 107%.

I resultatet ingår avskrivningar med 470 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 226 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rugen 53 i Karlskrona Kommun.

På fastigheten finns 1 byggnad med 62 lägenheter samt 1 lokal.

Byggnaden är uppförd 1953-1954.

Fastighetens adress är V vittusgatan 14 och N Möllebackstränd 1 A-B i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	8
1 rum och kök	4
2 rum och kök	17
3 rum och kök	28
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	24
Antal p-platser	18

Total tomtarea 1 607 m²

Total bostadsarea 4 215 m²

Total lokalarea 74 m²

Årets taxeringsvärde 45 792 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 024 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning, uppdatering underhållsplan	Riksbyggen
Elleverans	Affärsverken AB
Fjärrvärmeleverans	Affärsverken AB
Sophantering	Affärsverken AB
Bredband	Affärsverken AB
Hisservice	Kone Hissar AB
Utförlig kontroll av hissarnas funktion främst ur säkerhetssynpunkt samt utfärdar tillståndsbevis	Kiwa Sweden AB
Service och skötsel av värmeanläggning	Affärsverken AB
Kabel-TV och bredband	Tele 2
Uthyrning del av pannrum för teknikbod	Telenor

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och planerat underhåll för 894 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen	2021
Installationer	2021
Huskropp utvändigt	2021
Gemensamma utrymmen	2023
Installationer	2023
Huskropp utvändigt	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	24 838
Installationer	855 190
Huskropp utvändigt	13 750

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Persson	Ordförande	
Kenneth Johansson	Vice ordförande	
Christer Bournonville	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Voss	Suppleant	
Johan Hjortsberg	Suppleant	
Jonas Karlsson Bucht	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Holgersson	Auktoriserad revisor	
Birgitta Jönsson	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Pettersson	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oskar Engdahl	
Birgitta Jönsson	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en oförändrad avgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 791 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

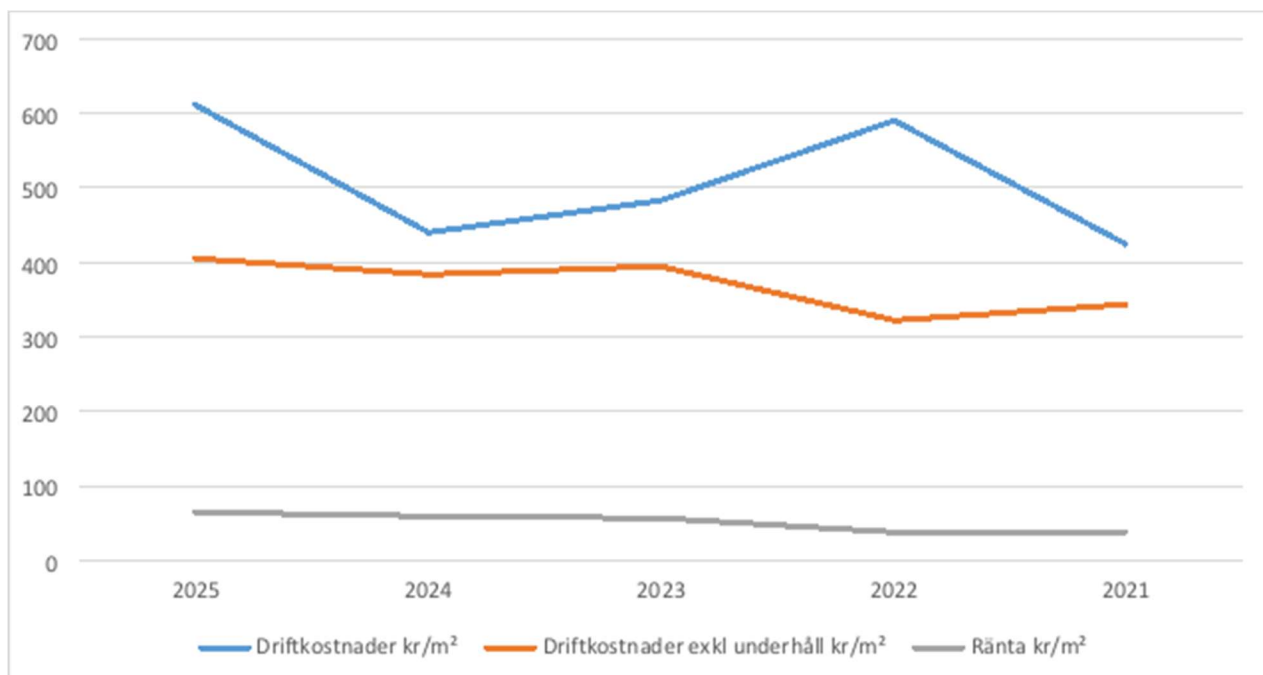
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 538	3 376	3 213	3 075	3 076
Resultat efter finansiella poster*	-244	395	394	-392	267
Resultat exkl avskrivningar	226	861	868	76	739
Balansomslutning	20 436	21 541	21 336	21 693	20 265
Årets kassaflöde	-667	790	-65	-423	469
Soliditet %*	38	36	33	30	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	85	97	97
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,4	0,5	0,6	0,6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	791	755	721	700	700
Driftkostnader kr/kvm	612	439	483	590	424
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	403	382	394	321	341
Energikostnad kr/kvm*	299	261	228	220	226
Underhållsfond kr/kvm	327	179	100	53	185
Reservering till underhållsfond kr/kvm	356	136	136	136	136
Sparande kr/kvm*	262	258	291	286	255
Skuldsättning kr/kvm*	2 714	3 039	3 131	3 223	3 315
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 714	3 039	3 131	3 223	3 315
Räntekänslighet %*	3,4	4,0	4,3	4,6	4,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	118 260	4 668 945	127 213	768 302	1 771 105	394 884
Disposition enl. årsstämmobeslut					394 884	-394 884
Reservering underhållsfond				1 529 000	-1 529 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-893 778	893 778	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	174 596				
Årets resultat						-243 890
Vid årets slut	118 260	4 843 541	127 213	1 403 524	1 530 767	-243 890

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 165 990
Årets resultat	-243 890
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 529 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	893 778
Summa	1 286 878

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 286 878

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 537 911	3 375 866
Övriga rörelseintäkter		57 552	61 868
Summa rörelseintäkter		3 595 463	3 437 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 622 994	-1 882 629
Övriga externa kostnader	Not 4	-185 197	-174 378
Personalkostnader	Not 5	-299 804	-292 652
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-470 032	-466 565
Summa rörelsekostnader		-3 578 026	-2 816 224
Rörelseresultat		17 437	621 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 035	21 965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 362	-248 591
Summa finansiella poster		-261 327	-226 626
Resultat efter finansiella poster		-243 890	394 884
Årets resultat		-243 890	394 884

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	10 000	10 000	
Summa imateriella anläggningstillgångar	10 000	10 000	
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	18 870 515	19 337 079
Inventarier, verktyg och installationer	Not 7	48 535	52 002
Summa materiella anläggningstillgångar	18 919 050	19 389 082	
Summa anläggningstillgångar	18 929 050	19 399 082	
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11 710	13 277	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	159 291	125 068
Summa kortfristiga fordringar	171 001	138 345	
Kassa och bank			
Kassa och bank	1 336 423	2 003 464	
Summa kassa och bank	1 336 423	2 003 464	
Summa omsättningstillgångar	1 507 424	2 141 809	
Summa tillgångar	20 436 473	21 540 891	

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 961 801	4 787 205	
Reservfond	127 213	127 213	
Fond för yttre underhåll	1 403 524	768 302	
Summa bundet eget kapital	6 492 538	5 682 720	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 530 768	1 771 105	
Årets resultat	-243 890	394 884	
Summa fritt eget kapital	1 290 345	2 165 990	
Summa eget kapital	7 779 416	7 848 709	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	6 037 795	4 891 665
Summa långfristiga skulder		6 037 795	4 891 665
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	393 620	393 620
Ränteomskrivningar	Not 9	5 210 000	6 799 750
Leverantörsskulder		329 603	117 037
Skatteskulder		5 692	9 072
Övriga skulder		216 277	178 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	464 071	361 338
Summa kortfristiga skulder		6 619 263	8 800 516
Summa eget kapital och skulder		20 436 473	21 540 891

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	17 437	621 510
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	470 032	466 565
	487 469	1 088 075
Erhållen ränta	13 035	21 965
Erlagd ränta	-274 362	-248 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	226 142	861 449
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-32 656	123 704
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	358 497	-129 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-165 011	856 011
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-52 002
Investeringar i pågående byggnation		46 802
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 200
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 393 620	-393 620
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	174 596	332 653
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 219 024	-60 967
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-667 041	789 844
Likvida medel vid årets början	2 003 464	1 213 620
Likvida medel vid årets slut	1 336 423	2 003 464
Kassa och Bank BR	1 336 423	2 003 464

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Ombyggnad	Linjär	67
Tvättstuga	Linjär	50
Panncentral/värmesystem	Linjär	50
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25
Installation av bredband	Linjär	10
Installation av porttelefon	Linjär	10
Fönsterbyte	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 334 692	3 175 884
Hyror, lokaler	37 800	37 800
Hyror, p-platser	91 200	88 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-9 135	-14 360
Balkonginglasning	56 125	62 826
Övriga ersättningar	27 230	7 976
Fakturerade kostnader	0	17 798
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-58
Summa nettoomsättning	3 537 911	3 375 866

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-893 778	-244 301
Reparationer	-26 207	-57 317
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 499	-105 300
Försäkringspremier	-82 127	-70 766
Kabel- och digital-TV	-138 246	-93 016
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-17 914
Serviceavtal	-34 965	-29 329
Obligatoriska besiktningar	-6 771	-54 228
Snö- och halkbekämpning	0	-529
Drift och förbrukning, övrigt	0	-31 933
Förbrukningsinventarier	-1 900	-12 454
Vatten	-329 044	-261 013
Fastighetsel	-130 414	-120 739
Uppvärmning	-824 767	-737 197
Sophantering och återvinning	-42 277	-46 594
Summa driftskostnader	-2 622 994	-1 882 629

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-96 540	-100 959
IT-kostnader	-6 711	-9 149
Arvode, yrkesrevisorer	-36 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 614	-41 740
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 659	-10 314
Representation	0	-4 423
Kontorsmateriel	0	-3 583
Telefon och porto	-1 130	0
Köpta tjänster	-1 740	0
Bankkostnader	-3 718	-4 210
Övriga externa kostnader	-54	0
Summa övriga externa kostnader	-185 197	-174 378

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-161 013	-146 894
Styrelsearvoden	-9 500	-35 500
Sammanträdesarvoden	-48 500	-13 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 400	-5 400
Övriga kostnadsersättningar	0	-20 000
Pensionskostnader	-7 439	-7 328
Sociala kostnader	-67 952	-64 529
Summa personalkostnader	-299 804	-292 652

Not 6 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 156 747	12 156 747
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar	15 436 086	15 436 086
	27 686 833	27 686 833
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 686 833	27 686 833
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 548 963	-3 363 202
Standardförbättringar	-5 515 840	-5 264 935
	-9 064 803	-8 628 137
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-185 761	-185 761
Årets avskrivning standardförbättringar	-250 906	-250 906
Årets avskrivning markanläggningar	-29 898	-29 898
	-466 565	-466 565
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 531 368	-9 094 702
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 185 363	18 622 030
Varav		
Byggnader	8 422 023	8 607 784
Mark	94 000	94 000
Standardförbättringar	9 669 340	9 920 246
Anslutningsavgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	45 400 000	62 600 000
Lokaler	392 000	424 000
	45 792 000	63 024 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 187 000</i>	<i>43 182 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 605 000</i>	<i>19 842 000</i>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Laddstolpar	52 002	0
	52 002	0
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	0	52 002
	0	52 002
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 002	52 002
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	3 467	0
	3 467	0
Akkumulerade avskrivningar		
Laddstolpar	3 467	0
	3 467	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	3 467	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 535	52 002
Varav		
Laddstolpar	48 535	52 002

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	12 477	0
Förutbetalda försäkringspremier	83 011	77 889
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 311	24 135
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 492	23 044
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 291	125 068

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 035 035	13 428 655
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-393 620	-393 620
Ränteomskrivningar	-5 210 000	-7 749 750
Långfristig skuld vid årets slut	7 431 415	5 285 285

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,79%	2026-06-17	990 000,00	0,00	180 000,00	810 000,00
SWEDBANK	1,10%	2026-09-25	4 500 000,00	0,00	100 000,00	4 400 000,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-10-30	2 950 000,00	0,00	1 040 000,00	1 910 000,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2027-10-30	3 809 750,00	0,00	0,00	3 809 750,00
SWEDBANK	1,31%	2028-09-25	785 285,00	0,00	73 620,00	711 665,00
Summa			13 035 035,00	0,00	1 393 620,00	11 641 415,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 393 620 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 393 620 kr årligen

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	5 595	2 404
Upplupna räntekostnader	42 496	41 270
Upplupna elkostnader	12 502	12 485
Upplupna värmekostnader	121 447	110 288
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 138	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	279 893	194 891
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	464 071	361 338

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 379 000	16 379 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christer Persson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Kenneth Johansson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Christer Bournonville,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Holgersson Revision AB
Karlskrona, den dag som framgår av vår digitala signatur

Anders Holgersson
Auktoriserad revisor

Birgitta Jönsson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Cronhawen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Cronhawen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

