







Årsredovisning 2025

Brf Kräftan 8

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kräftan 8 med säte i Mölndal org.nr. 769615-6004 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006-11-29. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mölndal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mölndal Kräftan 8	2006-11-29	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohus län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
29	lokaler (hyresrätt)	714
1	förråd	4
116	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 849
33	garageplatser	275
118	p-platser	0
Totalt 297 objekt		**9 842**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 30 st 2 rok, 70 st 3 rok, 11 st 5 rok, 4 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sami Paasonen	Ordförande	2025-05-27
Lasse Mäntylä	Ledamot	2024-05-07
Lars Hilmersson	Ledamot	2025-05-27
Jens Annmark	Ledamot	2025-05-27
Jessica Velkovski	Ledamot	2025-05-27
Gustaf Almqvist	Ledamot	2024-05-07
Anna Matilda Holmberg	Suppleant	2025-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sami Paasonen, Lasse Mäntylä och Gustaf Almqvist

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lasse Mäntylä, Lars Hilmersson, Sami Paasonen, Jens Annmark, Jessica Velkovski och Gustaf Almqvist.

Revisorer har varit: Eric Heneskog med Roland Bragnå som suppleant valda av föreningen, samt en utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Pia Ahlström och Claes-Göran Alinder, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-26.

Större åtgärder som föreningen har genomfört under 2025:
Asfaltering & linjemarkering utförd på den under 2024 reparerade parkeringsplatsen mot Bifrostgatan.
Belysningsarmaturer utbytta till LED i källargångar, tvättstugor samt i cykelrum.
Belysning på baksidan av affärsfastigheten utbytt till LED och fasaden ommålad.
Lekplatsen har fått ny sand och ett nytt lekhus har satts upp.
Alla 19 entrépartiers trädelar har slipats och oljats.
Byte av samtliga radiatorventiler samt injustering av värmesystemet utfört.
Elsäkerhetskontroll i fastigheten utförd.

Under 2026 kommer byte av fönster i källarplan på Frejagatans fasad utföras.
Byte av dörrplåtar i samtliga entréer.
Påbörja en uppfräschning av trapphus.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Asfaltering & linjemarkering parkeringar.
Skapa fler laddplatser för elbilar.
Markreparation av nedfarter till garage på Tvillinggatan.
Besiktning av tak.
Byte av maskiner i tvättstugor.
Åtgärda fönster i källarplan på innergården.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 171.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	229	139	101	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 671	7 250	7 557	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 420	7 561	7 881	8 491	8 631
Räntekänslighet, %	9	10	9	0	0
Energikostnad, kr/kvm	187	188	201	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	814	734	730	681	681
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	81	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	814	874	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 359	8 168	7 417	7 185	7 139
Resultat efter finansiella poster, tkr	-692	-1 105	-799	-1 652	-1 093
Soliditet, %	55	54	54	52	52

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga underhållskostnader, repartionskostnader och räntekostnader. Dessa kostnader har inte föreningen hunnit att justera årsavgifterna för ännu. Föreningen har upprättat en femårsbudget för att komma tillrätta med sina avgifter och kommande underhåll. Föreningen kommer även att gå över till att bli en K3-förening 2026.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 229 kr/m2 vilket ligger i paritet med investeringsbehovet som är 254 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	82 249 272	0	0	82 249 272
Upplåtelseavgifter, kr	10 978 566	0	0	10 978 566
Underhållsfond, kr	2 981 464	0	524 480	3 505 944
S:a bundet eget kapital, kr	**96 209 302**	**0**	**524 480**	**96 733 782**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 003 443	-1 105 409	-524 480	-15 633 333
Årets resultat, kr	-1 105 409	1 105 409	-692 409	-692 409
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-15 108 852**	**0**	**-1 216 889**	**-16 325 742**
S:a eget kapital, kr	**81 100 450**	**0**	**-692 409**	**80 408 040**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 476 980 kr samt ianspråktagande skett med 1 952 500 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-15 108 853
Årets resultat, kr	-692 409
Reservation till underhållsfond, kr	-2 476 980
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 952 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-16 325 742**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-16 325 742**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 359 051	8 167 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 986	188 719
Summa Rörelseintäkter		**8 379 037**	**8 356 565**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 927 167	-5 323 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 953	-120 632
Personalkostnader	Not 6	-271 840	-332 436
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-988 982	-1 291 570
Summa Rörelsekostnader		**-7 327 942**	**-7 068 028**
Rörelseresultat		**1 051 095**	**1 288 537**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 165	101 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 790 669	-2 495 480
Summa Finansiella poster		**-1 743 504**	**-2 393 946**
Resultat efter finansiella poster		**-692 409**	**-1 105 409**
Resultat före skatt		**-692 409**	**-1 105 409**
Årets resultat		**-692 409**	**-1 105 409**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	144 009 893	144 932 628
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	64 835	131 082
Summa Materiella anläggningstillgångar		**144 074 728**	**145 063 710**
Summa Anläggningstillgångar		**144 074 728**	**145 063 710**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		70 169	102 097
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 801	1 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	183 637	202 553
Summa Kortfristiga fordringar		**255 607**	**306 394**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 312 354	3 557 903
Summa Kassa och bank		**3 312 354**	**3 557 903**
Summa Omsättningstillgångar		**3 567 961**	**3 864 297**
Summa Tillgångar		**147 642 689**	**148 928 007**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 227 838	93 227 838
Fond för yttre underhåll		3 505 944	2 981 464
Summa Bundet eget kapital		**96 733 782**	**96 209 302**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 633 333	-14 003 443
Årets resultat		-692 409	-1 105 409
Summa Ansamlad förlust		**-16 325 741**	**-15 108 853**
Summa Eget kapital		**80 408 041**	**81 100 449**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	21 420 000	21 460 000
Summa Långfristiga skulder		**21 420 000**	**21 460 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		44 237 352	44 617 521
Leverantörsskulder		390 792	563 343
Skatteskulder		34 893	16 532
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	130 002	132 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 021 609	1 037 357
Summa Kortfristiga skulder		**45 814 649**	**46 367 558**
Summa Skulder		**67 234 649**	**67 827 558**
Summa Eget kapital och skulder		**147 642 689**	**148 928 007**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 051 095	1 288 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	988 982	1 291 570
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**988 982**	**1 291 570**
Erhållen ränta	282	101 534
Erlagd ränta	-1 829 825	-2 324 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**210 534**	**357 502**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	97 670	-154 998
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-133 584	-318 297
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-35 914**	**-473 295**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**174 620**	**-115 793**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-420 169	-2 796 998
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-420 169**	**-2 796 998**
Årets kassaflöde	**-245 549**	**-2 912 791**
Likvida medel vid årets början	**3 557 903**	**6 470 693**
Likvida medel vid årets slut	**3 312 354**	**3 557 903**

Dokument-ID 092221155557573212585 Signerat SP, GA, LH, LM, JA, JV, EH, MJ

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3 - 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 894 000	6 692 736
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	306 240	306 240
	Hyror lokaler	567 720	559 728
	Hyror garage och parkeringsplatser	575 621	571 173
	Hyror förbrukningsbaserad	11 200	9 490
	Hyror övrigt	14 448	8 598
	Övriga primära intäkter	80 807	111 609
	Summa Bruttoomsättning	**8 450 035**	**8 259 574**
	Hyresbortfall	-90 984	-91 728
	Summa	**-90 984**	**-91 728**
	Summa Nettoomsättning	**8 359 051**	**8 167 846**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	83 342
	Övriga sekundära intäkter	19 986	105 377
	Summa Övriga rörelseintäkter	**19 986**	**188 719**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-596 314	-565 168
	Snö och halk-bekämpning	-51 856	-81 494
	Reparationer	-172 115	-506 328
	Planerat underhåll	-1 952 571	-1 079 324
	Försäkringsskador	-211 376	-382 175
	El	-152 512	-136 499
	Uppvärmning	-1 130 332	-1 072 066
	Vatten	-564 114	-508 248
	Sophämtning	-216 480	-228 029
	Fastighetsförsäkring	-229 279	-160 762
	Kabel-TV och bredband	-392 860	-391 758
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-233 960	-211 540
	Övriga driftkostnader	-23 400	0
	Summa Driftskostnader	**-5 927 167**	**-5 323 390**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-49 409	-52 062
	Administrationskostnader	-25 534	-29 236
	Extern revision	-22 125	-21 337
	Konsultkostnader	-21 172	-4 038
	Föreningsverksamhet	-10 236	-7 125
	Övriga förvaltningskostnader	-11 477	-6 835
	Summa Övriga externa kostnader	**-139 953**	**-120 632**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-156 270	-151 128
	Revisionsarvode	-15 927	-15 011
	Övriga arvoden	-15 926	-91 310
	Löner och övriga ersättningar	-21 000	0
	Sociala avgifter	-52 957	-64 942
	Övriga personalkostnader	-9 760	-10 045
	Summa Personalkostnader	**-271 840**	**-332 436**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 119 964	118 119 964
	Ingående anskaffningsvärde mark	40 992 108	40 992 108
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 535 516	1 535 516
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**160 647 588**	**160 647 588**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-15 714 960	-14 489 637
	Årets avskrivningar	-922 735	-1 225 323
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-16 637 695**	**-15 714 960**
	Utgående redovisat värde	**144 009 893**	**144 932 628**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	98 963 000	93 802 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	54 607 000	67 607 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**153 570 000**	**161 409 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	80 219 000	80 219 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**80 219 000**	**80 219 000**

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 041 194	1 041 194
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 041 194**	**1 041 194**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-910 112	-843 865
	Årets avskrivningar	-66 247	-66 247
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-976 359**	**-910 112**
	Utgående redovisat värde	**64 835**	**131 082**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkning skatter och avgifter	1 801	1 744
	Summa Övriga fordringar	**1 801**	**1 744**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	128 055	113 559
	Upplupna ränteintäkter	46 883	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 699	88 994
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**183 637**	**202 553**

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB,	2,48%	2026-10-06	4 761 844	37 829
SBAB,	2,48%	2026-08-28	4 870 322	46 113
SBAB,	2,42%	2026-06-09	9 728 197	72 876
SBAB,	2,41%	2026-09-16	8 805 266	82 222
SBAB,	2,48%	2026-04-08	16 031 722	147 523
SBAB,	2,43%	2027-05-20	21 460 000	40 000
			65 657 351	**426 563**

Långfristig del	21 420 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	40 000
Lån som ska konverteras inom ett år	44 197 351
Kortfristig del	44 237 351
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	426 563
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 706 252
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,45%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	42 408	30 391
Källskatt	86 906	101 505
Övriga kortfristiga skulder	688	908
Summa Övriga skulder	**130 002**	**132 805**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	706 583	680 551
Upplupna räntekostnader	132 185	171 341
Övriga upplupna kostnader	182 841	185 465
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 021 609**	**1 037 357**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-08.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kräftan 8, org.nr. 769615-6004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.
- 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.
- 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 föreningens 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 en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- 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.

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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mölndal

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Eric Heneskog
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kräftan 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sami Paasonen
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 20:09:58

Gustaf Almqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 11:10:18

Lars Hilmersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 20:14:54

Lasse Mäntylä
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 23:36:05

Jens Annmark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 12:38:11

Jessica Velkovski
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 20:22:17

Eric Heneskog
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:59:02

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:06:13

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kräftan 8 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eric Heneskog
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 12:54:49

Malin Johannesson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 14:05:54