



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bockkranen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, mark och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 69:1	2012	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2014 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 7 086 kvm och 3 lokaler om 210 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 296 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Damberg	Kassör - ekonomi
Cecilia Andersson Disley	Suppleant
Johan Tidholm	Suppleant
Björn Nyberg	Vice ordförande
Christian Nordblad	Sekreterare
Mikael Karlsson	Fastighet
Mikael Persson	Fastighet
Nina Erlandsson Sundström	Ordförande

Valberedning

Anders Karlsson - sammankallande
Miriam Alexandersson
Caroline Frössling

Firmateckning

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

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-05. An endra omröstning av de propositioner som av styrelsen röstades fram vid ordinarie föreningsstämma..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Bredband, TV, Telefoni	Telia
Ekonomiskförvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	GUAB
Hiss	Kone

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergsdockans Garage samfällighet, med en andel på 22.25%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är medlem i Eriksbergsdockans Garagesamfällighet, med en andel på 22.25%. samfälligheten förvaltar parkeringsplatser varav 89 stycken som tillhör föreningen. Föreningen är också medlem i Eriksbergs Samfällighet GA:10, andel 1,733% som avser Sopsug.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2025. Med glädje kan vi konstatera att föreningens ekonomi är god. Det finns i dagsläget inga planer på att ändra årsavgifterna. Under 2025 så har vi utöver ordinarie amortering på 0,5 Mkr utfört en extra amortering på 1 Mkr på föreningens lån.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret 2025 så har vi inom fastigheten bland annat utfört:

- Vi har monterat hjärtstartare i bägge husen, dom är monterade i förrådsutrymmena.
- Vi har tecknat nytt avtal med Telia , där vi fått nya routrar samt tv puckar samt ett snabbare bredband 600/600 på ett treårsavtal.
- Vi har under 2024-25 även tecknat nya avtal med GUAB , Telia och serviceavtal med Safeteam samt en ny Fastighetsförsäkring.
- Vi har uppdaterat alla hiss telefoner till 4G
- Vi har bytt ut pumpen i vår pumpstation på innergården då denna var gammal samt hade måna driftstopp senaste året.
- Vi har bättringsmålat lite i våra entréer.
- Har justerat alla våra entrédörrar samt bytt till en ny soprumsdörr
- Vi har även ihop med spagruppen gjort ett antal uppgraderingar samt förbättringar i spat.

Med stor glädje kan vi konstatera att våra fastigheter liksom föreningens ekonomi är i gott skick

Styrelsen har även sedan sommaren 2024 skapat en spa-och trivsel grupp för att vara behjälpliga med information och utbildning för att kunna använda föreningens SPA-avdelning samt även vara ett stöd till styrelsen för att arrangera olika sociala aktiviteter.

Under året 2025 så har medlemmarna välkomnats till:

Hissfest våren 2025.

Sommarfest på gården.

AW-grill efter extra föreningsstämma i september.

Glögg mingel i vår gemensamhetslokal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 138 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 212 693	6 218 118	5 682 093	5 164 527
Resultat efter fin. poster	-767 802	-1 259 921	-1 377 352	-550 952
Soliditet (%)	82	82	82	81
Yttre fond	8 740 415	8 384 953	8 026 340	7 223 035
Taxeringsvärde	252 780 500	284 801 000	284 801 000	284 801 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	799	824	732	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	92,8	89,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 297	8 509	8 579	8 649
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 059	8 264	8 332	8 400
Sparande / kvm totalyta, kr	163	95	78	222
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	23	21	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	81	76	66	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	39	33	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	149	139	120	110
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	4,08	3,97	-
Räntekänslighet (%)	10,38	10,33	11,73	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat under det gångna året kommer i första som ett resultat av de förändrade avskrivningsregler som trädde i kraft för alla bostadsrättsföreningar där tidigare progressiv avskrivning ersattas av linjär avskrivning. Föreningens kassa är god och vi har utöver ordinarie amortering på 0,5 Mkr utfört en extra amortering på föreningens lån under åter 2025 på 1 Mkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	276 000 000	-	-	276 000 000
Fond, yttre underhåll	8 384 953	-33 538	389 000	8 740 415
Balanserat resultat	-9 863 848	-1 226 383	-389 000	-11 479 232
Årets resultat	-1 259 921	1 259 921	-767 802	-767 802
Eget kapital	273 261 183	0	-767 802	272 493 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 090 232
Årets resultat	-767 802
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-389 000
Totalt	-12 247 033

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	158 015
Balanseras i ny räkning	-12 089 018

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 212 690	6 218 118
Övriga rörelseintäkter	3	5 595	69 956
Summa rörelseintäkter		6 218 285	6 288 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 877 728	-2 671 346
Övriga externa kostnader	9	-307 061	-319 102
Personalkostnader	10	-159 676	-225 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 950 846	-1 921 002
Summa rörelsekostnader		-5 295 311	-5 137 361
RÖRELSERESULTAT		922 974	1 150 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		106 927	59 281
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 797 703	-2 469 915
Summa finansiella poster		-1 690 776	-2 410 634
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-767 802	-1 259 921
ÅRETS RESULTAT		-767 802	-1 259 921

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	327 590 984	329 536 772
Maskiner och inventarier	13	449 919	0
Pågående projekt	14	0	640 016
Summa materiella anläggningstillgångar		328 040 903	330 176 788
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		328 040 903	330 176 788
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 314	19 945
Övriga fordringar	15	2 032 065	2 265 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	37 935	62 382
Summa kortfristiga fordringar		2 099 314	2 347 470
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 249 416	2 153 358
Summa kassa och bank		2 249 416	2 153 358
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 348 729	4 500 828
SUMMA TILLGÅNGAR		332 389 633	334 677 616

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		276 000 000	276 000 000
Fond för yttre underhåll		8 740 415	8 384 953
Summa bundet eget kapital		284 740 415	284 384 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 479 232	-9 863 848
Årets resultat		-767 802	-1 259 921
Summa fritt eget kapital		-12 247 033	-11 123 770
SUMMA EGET KAPITAL		272 493 382	273 261 183
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 716 594	29 655 618
Summa långfristiga skulder		14 716 594	29 655 618
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	44 078 796	30 635 960
Leverantörsskulder		138 608	125 128
Skatteskulder		116 440	56 020
Övriga kortfristiga skulder		125 945	149 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	719 868	794 226
Summa kortfristiga skulder		45 179 657	31 760 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		332 389 633	334 677 616

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	922 974	1 150 713
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 950 846	1 921 002
	2 873 820	3 071 715
Erhållen ränta	103 924	59 281
Erlagd ränta	-1 798 391	-2 479 812
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 179 353	651 184
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 157	-68 793
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 306	139 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 080 891	722 220
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	185 039	-1 135 716
Kassaflöde från investeringsverksamheten	185 039	-1 135 716
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 496 188	-496 188
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 496 188	-496 188
ÅRETS KASSAFLÖDE	-230 258	-909 684
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 390 688	5 300 372
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 160 430	4 390 688

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bockkranen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	6,67 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 662 932	5 836 854
Hysesintäkter lokaler, moms	389 617	314 023
Deb. fastighetsskatt, moms	30 542	21 099
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-37 158
Elintäkter laddstolpe	61 560	29 520
Bastu	34 497	19 723
Pantsättningsavgift	11 172	7 974
Överlåtelseavgift	11 612	12 657
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	588	441
Andrahandsuthyrning	5 880	10 038
Vidarefakturerade kostnader	4 293	2 898
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	6 212 690	6 218 118

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 595	-0
Försäkringsersättning	0	69 956
Summa	5 595	69 956

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	365 875	536 407
Fastighetsskötsel utöver avtal	31 797	19 494
Larm och bevakning	2 653	0
Drift pool	2 536	0
Städning enligt avtal	24 952	0
Städning utöver avtal	5 586	0
Besiktningar	4 258	0
Hissbesiktning	8 504	8 313
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	21 041
Energideklarationer	0	9 338
Brandskydd	2 167	4 408
Gårdkostnader	12 386	400
Gemensamma utrymmen	35 029	24 442
Garage/parkering	11 175	0
Snöröjning/sandning	18 354	4 322
Serviceavtal	139 699	123 367
Mattvätt/Hyrmattor	33 359	33 323
Förbrukningsmaterial	38 790	7 532
Summa	737 121	792 384

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 294	0
Hyseslokaler	5 071	0
Sophantering/återvinning	0	1 558
Dörrar och lås/porttele	32 634	8 499
VVS	89 118	0
Ventilation	35 418	90 693
Elinstallationer	256	987
Skador/klotter/skadegörelse	0	69 676
Summa	179 792	171 413

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	3 579	17 333
Entr/trapphus	43 014	16 205
VVS	52 878	0
Hiss	58 544	0
Summa	158 015	33 538

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	198 631	169 782
Uppvärmning	583 686	557 101
Vatten	297 395	285 101
Sophämtning/renhållning	22 388	34 328
Grovsopor	18 092	0
Summa	1 120 193	1 046 311

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	97 399	226 362
Kabel-TV	67 246	0
Bredband	210 587	202 513
Samfällighetsavgifter	218 945	170 815
Fastighetsskatt	88 430	28 010
Summa	682 606	627 700

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 552	6 852
Tele- och datakommunikation	5 491	674
Juridiska åtgärder	0	5 055
Inkassokostnader	508	686
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	30 859	25 647
Styrelseomkostnader	2 312	1 699
Fritids och trivselkostnader	20 024	16 989
Föreningskostnader	64 616	69 322
Förvaltningsarvode enl avtal	107 452	103 480
Överlåtelsekostnad	10 254	19 726
Pantsättningskostnad	17 566	9 731
Korttidsinventarier	16 763	10 771
Administration	24 971	11 743
Konsultkostnader	3 692	36 728
Summa	307 061	319 102

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	138 125	171 900
Arbetsgivaravgifter	21 551	54 011
Summa	159 676	225 911

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 797 641	2 468 153
Kostnadsränta skatter och avgifter	62	1 762
Summa	1 797 703	2 469 915

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	350 601 541	350 105 841
Årets inköp	0	495 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	350 601 541	350 601 541
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 064 769	-19 143 767
Årets avskrivning	-1 945 788	-1 921 002
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 010 557	-21 064 769
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	327 590 984	329 536 772
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 400 000</i>	<i>120 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	192 302 500	182 351 000
Taxeringsvärde mark	60 478 000	102 450 000
Summa	252 780 500	284 801 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	454 977	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	454 977	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-5 058	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 058	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	449 919	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	640 016	0
Årets investeringar	132 652	1 135 716
Bidrag	-317 691	1 135 716
Omfört till maskiner och inventarier	-454 977	-495 700
Summa pågående arbeten	0	640 016

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	89 707	27 813
Momsavräkning	31 344	0
Transaktionskonto	853 087	1 181 812
Borgo räntekonto	1 057 928	1 055 518
Summa	2 032 065	2 265 143

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	3 561	1 796
Förutbet kabel-TV	7 478	0
Förutbet bredband	23 893	40 503
Upplupna intäkter	0	20 083
Upplupna ränteintäkter	3 003	0
Summa	37 935	62 382

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-06-30	3,27 %	14 840 678	14 964 762
Handelsbanken	2026-06-30	2,51 %	14 564 810	15 188 886
Handelsbanken	2026-06-30	3,48 %	14 814 940	14 938 964
Handelsbanken	2026-06-30	2,51 %	14 574 962	15 198 966
Summa			58 795 390	60 291 578
Varav kortfristig del			44 078 796	30 635 960

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 314 450 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 485	188
Uppl kostn el	17 407	17 242
Uppl kostnad Värme	74 064	79 828
Uppl kostn räntor	4 564	5 252
Uppl kostn vatten	25 633	47 376
Uppl kostnad Sophämtning	0	2 085
Uppl kostnad arvoden	69 781	108 056
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 899	35 076
Förutbet hyror/avgifter	516 035	499 123
Summa	719 868	794 226

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	74 100 000	74 100 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Göteborg

Björn Nyberg
Vice ordförande

Christian Nordblad
Sekreterare

Johan Damberg
Kassör - ekonomi

Mikael Karlsson
Fastighet

Mikael Persson
Fastighet

Nina Erlandsson Sundström
Ordförande

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 18:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 14:50

DOCUMENT ID:

Hy7QthuCbl

ENVELOPE ID:

HkQXt20RZg-Hy7QthuCbl

DOCUMENT NAME:

Brf Bockkranen, 769613-6394 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

33e5a45b95b0bf41c7696fbe9ff8051dd4f25f6218c6259
ea308be6e22e9659bb8a56d3157a75bc716be9e923230
7023fde9edb4484a6643a879c1662e8395bf

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN DAMBERG johan.damberg@pm.me	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:58 06.05.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.69.176
2. BJÖRN NYBERG bjorn.nyberg@me.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:02 06.05.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
3. NINA ULLA C ERLANDSS ON SUNDSTRÖM ninaulla@hotmail.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:11 06.05.2026 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.165.72
4. MIKAEL KARLSSON mikael@markbolaget.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:04 06.05.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.38.91
5. MIKAEL PERSSON micke1958@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:22 06.05.2026 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.1
6. CHRISTIAN NORDBLAD christiannordblad@hotma il.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:35 06.05.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.102
7. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronbor evision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 18:07 06.05.2026 18:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som jag avlämnat den 5 maj 2026

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bockkranen

Org.nr 769613-6394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bockkranen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bockkranens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och

prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 18:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 14:50

DOCUMENT ID:

HyxXQKn00We

ENVELOPE ID:

Hy77t2uRbl-HyxXQKn00We

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Bockkranen
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

2e094d160c3c8b533a85f56bb65faf5c667b3fa8650f298
5a148b0a5d31ebab671c6c1974e7018afb2a7550517fee
36d2f79313d0f344226cabb41ed2e94ea6a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	06.05.2026 18:04	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	06.05.2026 18:04	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed