

ÅRSREDOVISNING

2025

Bostadsrättsföreningen

Kryssaren

735000-0647

DAGORDNING

Enligt stadgarna §15

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2025

Styrelsen för Brf Kryssaren får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens högst styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-8	Förvaltningsberättelse
s. 9	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 10	Resultaträkning
s. 11-12	Balansräkning
s. 13	Kassaflödesanalys
s. 14-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
Bilaga 1	Revisionsberättelse
Bilaga 2	Föreningens budget för kommande räkenskapsår
Bilaga 3	Om att bo i bostadsrättsförening

PH Konsult & Förvaltning AB arbetar på uppdrag åt bostadsrättsföreningar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.
§1, Brf Kryssaren stadgar

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-11-20

Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-06

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun

STYRELSE

Ordinarie ledamöter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Milakovic (ordförande)	2026
Tobias Holst (vice ordförande)	2027
Bibbi Svensson (sekreterare)	2026
Maria Löwengren	2027
Suppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inga-May Nilsson	2026
Izabella Deraed	2026
Revisor	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson	2026
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Styrelsen utgör valberedning, och varje medlem har förslagsrätt på årsstämman.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9st protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2025-03-18



FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Länsförsäkringar Blekinge. Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen innehar fastigheten Karlskrona Fregatten 12 med äganderätt
Adress Långgatan 3A, 3B samt 5 / 371 18 Karlskrona.
Byggnaden uppfördes 1955

Under verksamhetsåret 2025 har, baserat på kontraktsdatum, 7st överlåtelse av bostadsrätt skett.
Jmf 2024, 0st

LÄGENHETSFÖRDELNING

Fastighet	Taxeringsvärde	Byggnadsvärde
Karlskrona Fregatten 12	27 800 000 kr	21 400 000 kr
Årets sammanlagda taxeringsvärde	27 800 000 kr	
Varav markvärde	6 400 000 kr	
Varav värde, bostäder	21 400 000 kr	
Fastighetsskatt 1 724kr/lägenhet alternativt 0,3% av taxeringsvärdet Takbeloppet är indexbundet och följer den årliga förändringen av inkomstbasbeloppet Årlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för taxeringsenhet lokal.		
Fastställd fastighetsskatt 2025	72 654 kr	
1 rok	16 st	
2 rok	25 st	
	41 st	2 164 kvm
Tomtareal	1 447 kvm	
Byggnadsyta	2 192 kvm	
BOA (bostadsrätt)	2 164 kvm	
LOA (styrelserum)	28 kvm	



AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning (vicevärd // felanmälan)	PH Konsult & Förvaltning AB
Fastighetsskötsel (inre och yttre)	PH Konsult & Förvaltning AB
Bredband	Bahnhof
TV	Tele2
Fjärrvärme	Affärsverken
Elavtal	Affärsverken
Enligt stämmobeslut har styrelsen 85% av pbb att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete	

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

Senast godkända OVK	2025
Energideklaration	2020-05-29
Radonmätning	2019-12-16

HISTORIK:

2025:	Installation av ny bergvärmepump
2025:	Installation av digitala entrétavlor med bokningsfunktion
2025:	Byte av passagesystem samt nya nycklar och cylindrar till samtliga lägenheter
2024	Byte av belysningsarmaturer
2024	Montering av brandvarnare i samtliga lgh
2023	Byte tvättmaskin (2 av 2)
2022	Fjärrvärmeinstallation
2021	Byte tvättmaskin (1 av 2)
2021	Upprustning av innergård
2019	Trapphusmålning
2018	Värmesystem (termostater)
2017	Säkerhetsdörrar
2010	El (lägenheter)
2010	Balkonger
2006	Stambyte
2003	Takbyte

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 65 884kr
För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Fortlöpande kontroll och besiktning har ägt rum under året av byggnader och övriga tillgångar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 40 501 kr
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 till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.



EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Resultaträkningen summerar på ett positivt resultat, 41 793kr

Föreningen gör avskrivningar om 261 575 kr, och sätter av 77 400 kr till yttre fond.

Avskrivningar och avsättning till fond påverkar inte föreningens likviditet.

Avskrivningarna och avsättningen till yttre fond säkerställer att framtida marginal för det underhålls om behöver ske.

I budget för 2026 beslutas om oförändrade avgifter.

Den löpande verksamhetens kassaflöde (före investeringar och planerat underhåll) budgeteras till 295 491kr. Budget visar ett underskott om -66 084kr

BELÅNING

Långgivare	Omsättningsdag	Ränta	Kapitalskuld	Årlig amortering
Handelsbanken	2026-03-30	2,90%	1 703 642 kr	0
Handelsbanken	2026-03-30	2,90%	1 200 000 kr	0
			2 903 642 kr	0

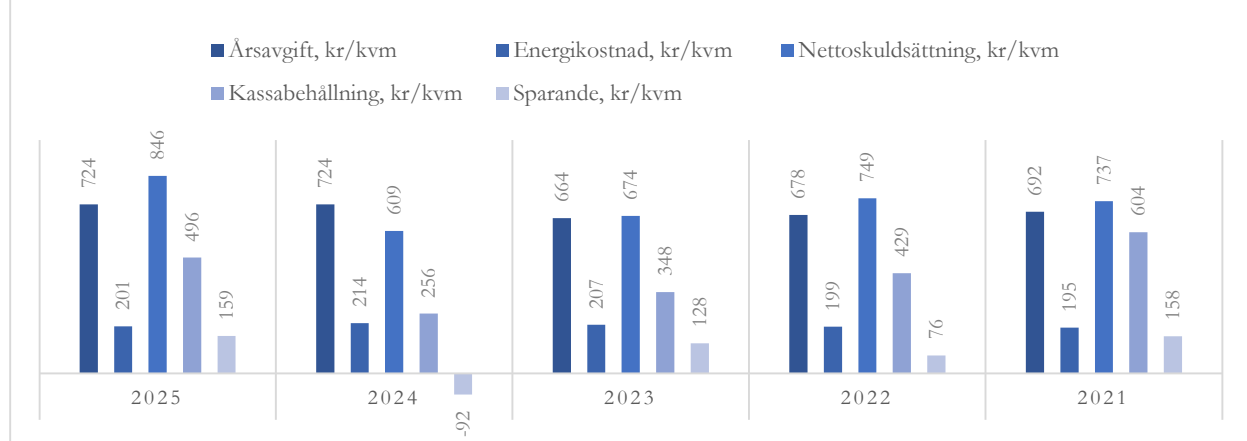
Långfristiga skulder (låneomsättning om två år eller mer)	0 kr
Kortfristiga skulder (låneomsättning och amortering nästa verksamhetsår)	2 903 642 kr
Genomsnittlig ränta vid årets utgång	2,90%



FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 609 480	1 569 498	1 503 839	1 466 994	1 496 919
Årsavgift, kr/kvm	709	709	664	678	692
Årsavgift, andel nettoomsättning	96%	98%	96%	100%	100%
Fjärrvärme, kr/kvm	106	134	132	66	49
Fastighetsel, kr/kvm	46	23	27	83	91
Vatten, kr/kvm	49	57	48	49	55
Energikostnad, kr/kvm	201	214	207	198	195
Räntekostnad, kr/kvm	35	48	55	27	21
Taxeringsvärde, kr/kvm	12 847	11 922	11 922	11 922	9 982
Behållning yttre fond, kr/kvm	551	650	614	578	515
Avskrivning, kr/kvm	121	121	121	121	105
Årets resultat, kr	41 793	-44 938	15 652	-96 521	116 382
Årets kassaflöde, kr	518 780	-198 591	-175 021	165 054	2 901 022
Total låneskuld, kr	2 903 642	1 872 732	2 210 912	2 549 092	2 901 924
Skuldsättning, kr/kvm	1 342	865	1 022	1 178	1 341
Nettoskuldsättning, kr/kvm	846	609	674	749	737
Räntekänslighet, %	1,80%	1,19%	1,47%	1,74%	1,94%
Kassabehållning, kr/kvm	496	256	348	429	604
Sparande, kr/kvm	159	-92	128	76	158
Balansomslutning, kr	7 974 238	6 795 249	7 246 603	7 770 931	8 181 241
Soliditet, %	56%	69%	65%	60%	59

NYCKELTAL 2021-2025



NYCKELTAL OCH NYCKELORD

SPARANDE PER KVADRATMETER

Summan av årets resultat, avskrivningar samt kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Visar föreningens likvida överskott utslaget på antalet kvadratmeter total yta. Att summan är tillräckligt högt är viktigt för att ha utrymme för föreningens framtida renoveringar. Sparandet bör ligga på ca 200-300kr/kvm/år. Nyckeltalet visar alltså hur mycket likvida medel föreningen kan sätta av för kommande underhåll genom amortering eller aktivt sparande.

SKULDSÄTTNING:

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Nyckeltalet visar hur stor skuld föreningen har per kvadratmeter, utslaget på hela ytan inklusive eventuella hyresrätter/hyreslokaler.

SKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala räntebärande skulder per kvm bostadsrättsyta

Nyckeltalet delar upp skulden per kvadratmeter som tillhör bostadsrätterna. Detta tal används vanligen för att jämföra olika föreningar. En skuldsättning på 10 000kr/kvm och mer är hög, och 15 000kr/kvm är att definiera som mycket hög.

NETTOSKULDSÄTTNING PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel

RÄNTEKÄNSLIGHET:

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna. Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

GENOMSNIITTSRÄNTA

Snitträntan säger mycket om hur föreningens ekonomi kommer utvecklas framöver, exempelvis om föreningen har rörliga lån eller bundna lån som f.n. ligger under bedömd marknadsränta. Studera sammanställningen under noterna för att se när lånen förfaller och sannolikt att ränteläget för föreningen kommer ändras. Effekten blir givetvis större ju högre belåning föreningen har.

ENERGIKOSTNAD:

Totala kostnader för vatten, värme och el per kvm total yta.

Värdet bör ligga mellan 200-250kr/kvm.

ÅRSAVGIFT PER KVM UPPLÅTEN MED BOSTADSRÄTT

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Ett nyckeltal som är mycket enkelt att jämföra mellan olika föreningar. En låg avgift behöver inte per automatik vara positiv, om det inte beror på att föreningen har en låg skuldsättning eller höga lokalintäkter. En låg avgift på grund av lågt sparande kan tvärtom vara negativt på sikt, eftersom det ofta innebär stora avgiftsförändringar den dag renoveringar ska genomföras.

ÅRSAVGIFTERNAS ANDEL I PROCENT AV TOTAL RÖRELSEINTÄKT

Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter från medlemmarna. Om föreningen får en stor del av intäkterna från lokalhyror är det positivt, men innebär också en sårbarhet.



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid året ingång	54 600	63 886	1 406 347	3 178 343	-44 938
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till fond enligt stämmobeslut			77 400	-77 400	
Ianspråktagande av fond enligt stämmobeslut			-290 948	290 948	
Balanseras i ny räkning				-44 938	44 938
Årets resultat					41 793
Belopp vid årets utgång	54 600	63 886	1 192 799	3 346 953	41 793

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 346 953 kr
Årets resultat	41 793 kr
Årets fondavsättning enligt budget	-77 400 kr
Ianspråktagande av yttre fond	40 501 kr
Summa	3 351 847 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman

Balanseras i ny räkning	3 351 847 kr
-------------------------	--------------

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat-, och balansräkning med noter.



Resultaträkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 597 468	1 565 880
Andrahandsavgift		12 012	3 618
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 609 480	1 569 498
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-879 546	-880 880
Planerat underhåll		-40 501	-290 948
Löpande reparationer		-65 884	-13 699
Övriga kostnader	2	-112 727	46 162
Personalkostnader	3	-66 168	-62 190
Fastighetsavgift/skatt		-72 654	-67 473
Avskrivningar	5	-261 575	-261 575
Summa rörelsekostnader		-1 499 055	-1 530 603
Rörelseresultat		110 425	38 895
 Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 504	21 084
Räntekostnader		-76 136	-104 917
Summa finansiella poster		-68 632	-83 833
Resultat efter finansiella poster		41 793	-44 938
Resultat före skatt		41 793	-44 938
Årets resultat		41 793	-44 938



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		106 110	153 907
Passagesystem		370 148	0
Värmesystem		546 250	0
Maskiner och tekniska anläggningar		282 784	318 005
Inventarier, verktyg och installationer		24 918	29 900
Stambyte		5 512 042	5 685 617
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		6 842 252	6 187 429
Summa anläggningstillgångar		6 842 252	6 187 429
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 126	51 269
Kundfordringar		47 722	0
Övriga fordringar		0	2 194
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		58 848	53 463
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 073 138	554 357
<i>Summa kassa och bank</i>		1 073 138	554 357
Summa omsättningstillgångar		1 131 986	607 820
SUMMA TILLGÅNGAR		7 974 238	6 795 249



Balansräkning

	Not.	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 600	54 600
Reservfond		63 886	63 886
Fond för yttre underhåll		1 192 799	1 406 347
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 311 285	1 524 833
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 346 954	3 178 343
Årets resultat		41 793	-44 938
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 388 747	3 133 405
Summa eget kapital		4 700 032	4 658 238
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristig del		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristig del samt kommande års amortering		2 903 642	1 872 732
Leverantörsskulder		212 546	84 909
Förskottsbetalda avgifter		0	0
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		28 647	47 007
Upplupna arvoden och sociala avgifter		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 371	132 363
Summa kortfristiga skulder		3 274 206	2 137 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 974 238	6 795 249



Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	110 425	38 895
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	261 575	261 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten	372 000	300 470
Erhållen ränta	7 504	21 084
Erlagd ränta	-76 136	-104 917
	-68 632	-83 833
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	303 368	216 637
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	-5 385	8 812
Förändring av rörelseskulder	106 285	-85 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	404 268	139 589
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-916 398	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-916 398	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 200 000	0
Amortering av lån	-169 090	-338 180
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 030 910	-338 180
Årets kassaflöde	518 780	-198 591
Likvida medel vid årets början	554 357	752 948
Likvida medel vid årets slut	1 073 137	554 357



Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde

Tillgång	Avskrivningstid	
Stomme och grund	100 år	
Yttertak	30 år	
Fasad	30 år	
Trapphus	20 år	
Innergård & trädgård	25 år	
Fönster och dörrar	40 år	
Värme och sanitet, värmesystem	30 år	
Värme och sanitet, stamnät	50 år	
Ventilation	20 år	
El och nätverk	50 år	
Transport (hiss)	30 år	
Styr & övervakning	30 år	
Balkonger	50 år	
Miljörum	25 år	
Passagesystem	15 år	

Mark är inte föremål för avskrivningar

	2025	2024
Not. 1 Driftskostnader		
Fastighetsel	-99 804	-49 854
Fjärrvärme	-228 741	-289 082
Vatten och avlopp	-105 874	-123 925
Sophantering	-22 111	-29 559
Fastighetsförsäkring	-38 246	-36 171
TV-avgifter	-46 629	-51 836
Förvaltning, admin	-69 960	-70 307
Snöröjning	-17 725	-27 316
Revision	-5 625	-20 488
Möteskostnader	-10 440	-3 388
Bredband	-66 009	-46 125
Förvaltning, teknisk	-129 069	-132 829
OVK	-39 313	0
Summa	-879 546	-880 880
Not. 2 Övriga kostnader		
Övriga fastighetskostnader	-8 827	-8 727



	2025	2024
Förbrukningsmaterial	-1 978	-756
Kontorsmaterial	-6	-3
Porto	-44	-18
Bolagsverket	0	0
Bankkostnader	-4 872	-2 801
Lämnade bidrag och gåvor	0	0
Diverse	0	67 342
Inköp av varor	0	0
Kopieringskostnader	-2 650	-2 625
Konsultarvode	-93 125	-6 250
Kreditupplysning	-1 225	0
Programvaror	0	0
Summa	-112 727	46 162

Not. 3 Löner och arvode

Löner och styrelsearvode

Styrelsearvode	-49 980	-48 706
Pensionsförsäkringspremier	-2 000	343
Summa löner och styrelsearvode	-51 980	-48 363

Sociala kostnader och pensionskostnader

Sociala kostnader och pensionskostnader	-14 188	-13 827
---	---------	---------

Summa löner, andra ersättningar, styrelsearvode samt sociala avgifter och pensioner

	-66 168	-62 190
--	---------	---------

Not. 4 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Konv. datum	Belopp 2025-12-31	Nästa års amortering	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,90%	2026-03-30	1 703 642	0	-
Stadshypotek	2,90%	2026-03-30	1 200 000	0	-
Swedbank	-	-	-	-	1 806 047
Swedbank	-	-	-	-	66 685
			2 903 642	0	1 872 732
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0		0
Nästa års amortering			0		338 180
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld			2 903 342		1 534 552
Genomsnittsränta vid årets utgång, %	2,90%				4,06%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0		1 352 720
Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut upp på balansdagen till			2 903 642		181 832



	2025	2024
Not. 5 Materiella anläggningstillgångar		
Mark	58 560	58 560
Anskaffningsvärde Byggnader	2 389 853	2 389 853
Akkumulerade avskrivningar	-2 294 506	-2 246 709
Årets avskrivningar	-47 797	-47 797
Stambyte	7 192 728	7 192 728
Akkumulerade avskrivningar	-2 589 386	-2 445 532
Årets avskrivning	-143 854	-143 854
Ombyggnad fastighet	1 486 074	1 486 074
Akkumulerade avskrivningar	-403 799	-374 078
Årets avskrivning	-29 721	-29 721
Balkonger	476 468	476 468
Akkumulerade avskrivningar	-158 463	-123 242
Årets avskrivning	-35 221	-35 221
Inventarier och verktyg	118 791	118 791
Akkumulerade avskrivningar	-88 891	-83 909
Årets avskrivning	-4 982	-4 982
Anskaffningsvärde passagesystem	370 148	0
Akkumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Anskaffningsvärde, värmesystem	546 250	0
Akkumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	0	0
Summa	6 842 252	6 187 429
Not. 6 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	6 395 000	6 395 000
Summa ställda säkerheter	6 395 000	6 395 000



UNDERSKRIFTER

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt 2026-02-19

STYRELSEN FÖR BRF KRYSSAREN

Karlskrona 2026

Stefan Milakovic
Ordförande

Tobias Holst

Bibbi Svensson

Maria Löwengren

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Genom digital signatur

Lenhovda 2026-03-03

Berit Danielson
Av föreningen utsedd revisor



Signerat med Svenskt BankID

2026-02-22 20:18:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN MILAKOVIC
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199208043738

Stefan Milakovic
Styrelseordförande
stefan.milakovic92@gmail.com
19920804-3738

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 155.4.133.185

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-22 20:58:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS HARALD ADAM
HOLST
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199408209535

Tobias Holst
Vice ordförande
khktobbe@gmail.com
19940820-9535

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 98.128.181.109

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-22 19:27:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BIBBI SVENSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196904283428

Bibbi Svensson
Sekreterare
bibbi.svensson@gmail.com
19690428-3428

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 79.171.249.45

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-26 20:28:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA DAGMAR
LÖWENGREN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199201060184

Maria Löwengren
marialowengren@hotmail.com
19920106-0184

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 155.4.129.140

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-03 07:32:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson
Av föreningen utsedd revisor
berit.danielson@gmail.com
19651118-2765

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.183.208.22

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kryssaren, 735000-0647

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kryssaren för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

UTTALANDE:

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kryssaren för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORNS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar, vinsten eller förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Genom digital signatur
Lenhovda 2026-03-19

Berit Danielson, Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

EKONOMITJÄNST B.DANIELSON AB 5567941694 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-19 14:16:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT DANIELSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196511182765

Berit Danielsson
Av föreningen utsedd revisor
berit.danielson@gmail.com
19651118-2765

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.183.208.22

	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2026	2025	2024	2024	2023
	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Kontc Kontotext	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter	Intäkter
3020 Årsavgifter	1 535 000	1 437 522	1 534 729	1 584 358	1 437 522
3219 Bredband	61 500	61 500	30 750	30 750	0
3540 Faktureringsavgifter	0	0	462	0	100
3740 Öres- och kronutjämning	0	0	-61	0	-16
3910 Andrahandsavgift	0	0	3 618	0	2 188
3990 Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	0	0	0	0	64 045
8310 Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0	0	21 084	0	22 676
8314 Skattefria ränteintäkter	0	0	0	0	6
Summa intäkter	1 596 500	1 499 022	1 590 582	1 615 108	1 526 521

Kontc Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
4143 Energideklaration / OVK	0	0	0	0	0
Summa obligatoriska besiktningar	0	0	0	0	0
4301 Löpande reparationer	50 000	80 000	13 699	80 000	133 867
4501 Planerat underhåll	0	0	290 948	0	0
Summa reparationer och underhåll	50 000	80 000	304 647	80 000	133 867
4000 Inköp av varor från Sverige	0	0	0	0	960
4110 Fastighetsskötsel	132 000	127 500	5 459	121 250	0
4120 Städ och renhållning	0	0	0	0	20 390
4780 Yttre skötsel	0	0	44 197	0	0
4781 Förvaltning ekonomi	70 000	70 000	70 307	66 625	16 656
4782 Inre skötsel	0	0	49 725	0	0
4783 Vice värd	0	0	33 448	0	0
6061 Kreditupplysning	1 000	1 000	0	1 000	0
6490 Registreringsavgift, övriga förvaltningskos	1 000	1 000	0	1 000	1 050
6530 Redovisningstjänster	0	0	0	0	85 376
6950 Tillsynsmyndigheter	0	0	0	0	965
6995 Kostnader tidigare år, ej omförda	0	0	-67 342	0	-25 000
Summa fastighetsförvaltning	204 000	199 500	135 794	189 875	100 397
4611 Fastighetsel	70 000	68 000	49 854	66 000	58 821
4623 Fjärrvärme	348 000	348 000	289 082	325 000	285 056
4630 Vatten och avlopp	130 000	120 000	123 925	112 000	104 290
4640 Avfallshantering, ev. container mm	30 000	20 000	29 559	31 000	10 170
4711 Försäkring	37 000	30 000	36 171	36 200	28 266
4760 TV-avgifter	52 000	52 000	51 836	54 000	12 342
4761 Bredband	47 000	0	46 125	0	0
4800 Fastighetsavgift	68 000	64 000	67 473	64 000	62 978
5164 Snöröjning och halkbekämpning	15 000	15 000	27 316	15 000	7 796
5190 Övriga fastighetskostnader	15 000	30 000	8 727	30 000	31 314
5460 Förbrukningsmaterial	1 000	1 000	756	1 000	771
6110 Kontorsmateriel	500	1 500	3	1 500	1 124
6230 Bredband	61 500	61 500	0	30 750	25 289
6250 Porto	500	500	18	500	0
6450 Möteskostnader	3 500	3 000	3 388	3 000	2 346
6520 Kopieringskostnader	3 000	1 000	2 625	1 000	0
6550 Konsultarvoden	0	0	6 250	0	0
6993 Lämnade bidrag och gåvor	500	500	0	500	924
Summa driftskostnader	882 500	816 000	743 108	771 450	631 487
6072 Representation, ej avdragsgill	0	0	0	0	2 481
6410 Styrelsearvode (85% av pbb)	49 980	48 705	48 706	44 000	61 905
6420 Revisionsarvode	5 000	5 000	0	20 925	19 513
6421 Revision	4 800	0	20 488	0	25 000
7010 Löner till kollektivanställda	0	0	0	0	118 080
7410 Pensionsförsäkringspremier	0	0	0	0	5 164

	Budget	Budget	Utfall	Budget	Utfall
	2026	2025	2024	2024	2023
	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Kontc Kontotext	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader	Kostnader
7510 Arbetsgivaravgifter 31,42%	15 703	15 303	13 827	13 825	13 351
7519 Arb.givaravg. semester och löneskulder	0	0	0	0	1 080
7520 Arbetsgivaravgifter 16,32%	0	0	0	0	8 375
7570 Premier för arbetsmarknadsförsäkring	0	0	-343	0	105
Summa arvode och revision	77 509	71 033	84 702	80 774	257 077
6570 Bankavgifter	3 000	1 500	2 801	1 500	1 450
6900 Övriga externa kostnader (gruppkonto)	0	0	0	0	395
6981 Föreningsavgifter, avdragsgilla	0	0	0	0	6 563
6982 Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	0	0	0	0	1 001
8410 Räntor	84 000	55 000	104 917	128 000	118 888
8423 Räntekostnad för skatter och avgifter	0	0	0	0	194
Summa bank-, och räntekostnader	87 000	56 500	107 718	129 500	128 490
Resultat före avskrivning och avsättning till yttre fond	295 491	275 989	214 613	363 509	275 204

<i>Årlig amortering</i>	<i>0 kr/år</i>
<i>Amorteringsgrad</i>	<i>0,00 %</i>
<i>Belåningsgrad</i>	<i>1342 kr/kvm</i>
<i>Sparande</i>	<i>137 kr/kvm/år (riktvärde 150-300kr/ kvm/ år)</i>
<i>Räntekänslighet, (bedömd 2025-12)</i>	<i>1,89 %</i>
<i>Kontosaldo (2025-11-30)</i>	<i>1 296 450 kr</i>

7821 Avskrivning byggnader	47 797	47 797	47 797	47 797	47 797
7823 Avskrivningar stambyte	143 854	143 854	143 854	143 854	143 854
7824 Avskrivningar på markanläggningar	29 721	29 721	29 721	29 721	29 721
7828 Avskrivningar byggnadsinventarier	35 221	35 221	35 221	35 221	35 221
7830 Avskrivningar på maskiner / tvättmaskin	4 982	4 982	4 982	4 982	4 982
Summa avskrivningar	261 575	261 575	261 575	261 575	261 575
8860 Avsättning till yttre fond	100 000	100 000	0	77 400	0
Summa avsättning till yttre fond	100 000	100 000	0	77 400	0
Överskott / Underskott	-66 084	-85 586	-46 962	24 534	13 629
Summa kostnader	1 596 500	1 499 022	1 590 582	1 615 108	1 526 521



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

OM ATT BO I BOSTADSRÄTTSFÖRENING

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTT

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

MEDLEMSKAP

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet.

VAD ÄR EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare).

Föreningen är en juridisk person som kan teckna avtal i sitt namn, och rent praktiskt är det styrelsen som gör det.

De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar, Bostadsrättslagen samt Lagen om ekonomiska föreningar.

Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När man köper en bostadsrätt blir man indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö.

ÄKTA RESPEKTIVE OÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till min 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder, och i förekommande fall lokaler, i byggnader som ägs av föreningen.

En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är motsatsvis inte ett privatbostadsföretag.

Ett privat bostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag, och beskattas endast för resultat som inte hör till fastigheten. Medlemmarna i ett privat bostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

VEM BESTÄMMER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år avhålls föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat-, och balansräkningar, dispositioner av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är viktigt att komma ihåg att även om föreningen har en förvaltare, är det medlemmarna som tillsammans äger fastigheterna, och styrelsen som bestämmer.

VAD GÅR MÅNADSAVGIFTEN TILL?

Avgiften som betalas till föreningen kallas årsavgift, och fastställs av styrelsen. Denna ska täcka varje medlems andel av alla gemensamma kostnader som föreningen har för fastigheten så som lånekostnader, värme, VA, reparationer av det gemensamma etc. Föreningen har framräknade andelstal som fördelar föreningens kostnader mellan medlemmarna.

KOSTNADER I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme, vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

FÖRSÄKRINGAR

En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring. I föreningar förvaltade av PH Konsult & Förvaltning AB ingår oftast bostadsrättstillägget i fastighetens försäkring. Information om detta finns alltid i årsredovisningens förvaltningsberättelse. Bostadsrättstillägget omfattar det ökade underhållsansvaret som bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

BESLUT OM MÅNADSAVGIFT

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften.

Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrätters insats eller andelstal beroende på vad som sägs i stadgarna.

OM NÅGON INTE KAN BETALA

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift.

Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta, då föreningens intäkter till 100% består av de årsavgifter som medlemmarna betalar.

Om en enskild medlem allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denne enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli ”vräkt”. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna avgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

FÖRSÄLJNING AV BOSTADSRÄTT

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet – vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna.

Föreningen har rätt att, på vissa grunder, neka medlemskap i föreningen. I sådana fall är överlåtelsen ogiltig. Det är därför viktigt att kompletta handlingar överlämnas till styrelsen för medlemskapsansökan.



Konsult & Förvaltning
Allt inom fastigheter

www.phforvaltning.se