

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Kronan i Skogås**  
769615-5477

Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen för Brf Kronan i Skogås, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Bromsen 3 och Konan 1, med äganderätt. Fastighetens byggnadsår är 1969 med värdeår 1969. Bromsen 3 har adresserna Säterbacken 1 samt Österleden 6 i Huddinge och Konan 1 har adressen Säterbacken 4-16 i Huddinge.

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 16 395 m<sup>2</sup>, varav 16 083 m<sup>2</sup> avser bostadsyta och 312 m<sup>2</sup> avser lokalyta.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Brandkontoret vilken inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg åligger enskild medlem att teckna.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 208 bostadslägenheter varav 57 är hyresrätter. Vidare upplåter föreningen 2 lokaler.

#### Lägenhetsfördelning:

|        |               |
|--------|---------------|
| 34 st  | 2 rum och kök |
| 140 st | 3 rum och kök |
| 34 st  | 4 rum och kök |

#### Övriga objekt

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 2 st   | lokaler           |
| 164 st | parkeringsplatser |

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 1 724 kr per lägenhet för 2025. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 216 990 000 kr varav byggnadsvärdet är 160 483 000 kr och markvärdet är 56 507 000 kr. Värdeår är 1969.

## Förvaltning

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

## Styrelsen och övriga funktionärer

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

|           |                                                                  |
|-----------|------------------------------------------------------------------|
| Ledamöter | Zoran Tomic<br>Helena Lindahl<br>Magnus Eriksson<br>Fatmir Nikqi |
|-----------|------------------------------------------------------------------|

|           |                              |
|-----------|------------------------------|
| Suppleant | Aksoy Kus<br>Gina Manzizilla |
|-----------|------------------------------|

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

Styrelsen har under året haft 19 st protokollförda sammanträden, årsmöte, extra medlemsmöte och konstituerande möte.

Den 25 mars 2026 hölls en extra stämma föra att välja ny revisor då den tidigare avsagt sig uppdraget.

### Revisor

Sara Lundqvist  
Kungsbron Borevision AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 10 %.

Godkände nya stadgar vid årsmötena 2024 och 2025.

Bytte ut all armatur på gårdens ytterbelysning till LED samt även i soprummen där vi även satte in rörelsevakt.

Förhandlat fram IMD El där vi fick ett ok på extrastämman 25/11-2025.

Bytt dörrar i och in till tvättstugorna, gjort en el-besiktning, bytt trasiga kantstenar och fixat slänten bakom 6:an. Rättat till den nedre bommen och tagit bort nedfallna träd.

Under året har en av hyresrätterna upplåtits till bostadsrätt. Handpenningen betalades i december 2024 och slutlikvid blev betald i januari 2025 vid tillträdet.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 212 medlemmar. Under året har 14 (14) medlemmar tillträtt samt 14 (15) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (10) antal överlåtelser.

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 14 884      | 14 007      | 13 377      | 13 804      |
| Resultat efter finansiella poster                       | -4 692      | -6 745      | -4 210      | -1 387      |
| Soliditet (%)                                           | 46,5        | 46,7        | 47,5        | 47,9        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 710         | 642         | 607         | 595         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 10 022      | 10 141      | 10 185      | 10 242      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 14 164      | 14 333      | 14 395      | 14 640      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 45          | -114        | 0           | 205         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 19,9        | 22,3        | 23,7        | 24,6        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 257         | 303         | 310         | 213         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 55,0        | 52,9        | 52,5        | 49,5        |

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på högre underhållskostnader jämfört med fg år.

Föreningens balanserade underskott beror på avskrivningar.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar för att finansiera förlusten, en del kan vara att höja årsavgifterna, vilket föreningen gjort med 5% från 1 januari 2026.

## Förändringar i eget kapital

|                                    | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse<br>avgifter | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång         | 172 197 550           | 15 069 773             | 237 255             | -25 079 440            | -6 745 009        | 155 680 129        |
| Ökning av insatskapital            | 996 250               | 530 000                |                     |                        |                   | 1 526 250          |
| Disposition av<br>föregående       |                       |                        |                     |                        |                   |                    |
| års resultat:                      |                       |                        | 1 800 000           | -8 545 009             | 6 745 009         | 0                  |
| Årets resultat                     |                       |                        |                     |                        | -4 692 002        | -4 692 002         |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b> | <b>173 193 800</b>    | <b>15 599 773</b>      | <b>2 037 255</b>    | <b>-33 624 449</b>     | <b>-4 692 002</b> | <b>152 514 377</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -33 624 449        |
| årets förlust    | -4 692 002         |
|                  | <b>-38 316 451</b> |

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                        |                    |
| från renoveringsfond HR upplöses        | -425 316           |
| reservering fond för yttre underhåll    | 408 000            |
| ianspråktas ur fond för yttre underhåll | -995 378           |
| i ny räkning överföres                  | -37 303 757        |
|                                         | <b>-38 316 451</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 14 884 848                | 14 006 686                |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | 90 669                    | 78 757                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>14 975 517</b>         | <b>14 085 443</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3   | -9 394 832                | -10 202 940               |
| Övriga externa kostnader                         | 4   | -1 139 165                | -991 933                  |
| Personalkostnader                                | 5   | -427 115                  | -459 970                  |
| Avskrivningar                                    |     | -4 012 927                | -3 599 937                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-14 974 039</b>        | <b>-15 254 780</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>1 478</b>              | <b>-1 169 337</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 88 734                    | 383 436                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -4 782 214                | -5 959 108                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-4 693 480</b>         | <b>-5 575 672</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-4 692 002</b>         | <b>-6 745 009</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-4 692 002</b>         | <b>-6 745 009</b>         |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |      |                    |                    |
|-----------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 6, 7 | 320 686 967        | 324 699 894        |
| Pågående nyanläggningar                       | 8    | 67 793             | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>320 754 760</b> | <b>324 699 894</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**320 754 760**

**324 699 894**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |    |                  |                  |
|----------------------------------------------|----|------------------|------------------|
| Kundfordringar                               |    | 305 694          | 320 473          |
| Övriga fordringar                            | 9  | 5 445 054        | 5 659 539        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 450 551          | 381 989          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |    | <b>6 201 299</b> | <b>6 362 001</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 727 318          | 2 527 318        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>727 318</b>   | <b>2 527 318</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>6 928 617</b> | <b>8 889 319</b> |

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**327 683 377**

**333 589 213**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 188 793 573        | 187 267 323        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 037 255          | 237 255            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>190 830 828</b> | <b>187 504 578</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -33 624 449        | -25 079 440        |
| Årets resultat                               |            | -4 692 002         | -6 745 009         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-38 316 451</b> | <b>-31 824 449</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>152 514 377</b> | <b>155 680 129</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                    |                    |
| Övriga avsättningar                          | 11         | 7 500 000          | 7 500 000          |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>7 500 000</b>   | <b>7 500 000</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12         | 0                  | 28 400 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>           | <b>28 400 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12         | 164 305 069        | 137 863 720        |
| Förskott från kunder                         |            | 0                  | 46 728             |
| Leverantörsskulder                           |            | 915 673            | 865 797            |
| Skatteskulder                                |            | 42 015             | 32 700             |
| Övriga skulder                               |            | 6 159              | 11 695             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 2 400 084          | 3 188 444          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>167 669 000</b> | <b>142 009 084</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>327 683 377</b> | <b>333 589 213</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -4 692 002      | -6 745 009        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 4 012 927       | 3 599 937         |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    | 9 315           | 8 528             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-669 760</b> | <b>-3 136 544</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar  | 14 779            | -165 407          |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -43 312           | 1 988 923         |
| Förändring av leverantörsskulder                | 49 877            | -1 584 903        |
| Förändring av kortfristiga skulder              | 25 600 725        | -3 017 152        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>24 952 309</b> | <b>-5 915 083</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                |                   |
|--------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -67 793        | -7 253 237        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-67 793</b> | <b>-7 253 237</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                    |                  |
|--------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Förändring insatskapital                         | 1 526 250          | 123 750          |
| Förändring av långfristiga skulder               | -28 400 000        | 3 000 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-26 873 750</b> | <b>3 123 750</b> |

### Årets kassaflöde

**-1 989 234**      **-10 044 570**

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 8 145 628        | 18 190 197       |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>6 156 394</b> | <b>8 145 627</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m m.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Under verksamhetsåret 2025 har fel i avskrivningen av byggnadens komponenter identifierats. Rättelse är vidtagen och avskrivningen görs numer på fastighetens samtliga komponenter kopplat till byggnaden. Avskrivningskostnaden har därmed också ökat från verksamhetsåret 2025.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden.

| <u>Materiella anläggningstillgångar</u> | <u>Total avskrivningsperiod/år</u> |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| Stammar                                 | 50                                 |
| El                                      | 40                                 |
| Fasad                                   | 40                                 |
| Fönster                                 | 40                                 |
| Tak                                     | 40                                 |
| Ventilation                             | 20                                 |
| Övrig stomme                            | 200                                |

Markanläggning

30

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### **Not 2 Nettoomsättning**

|                         | <b>2025</b>       | <b>2024</b>       |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter             | 8 241 662         | 7 452 066         |
| Avgiftsbortfall bostad  | -20 907           | 0                 |
| Hysesintäkter, bostäder | 5 940 656         | 5 731 701         |
| Hysesintäkter, lokaler  | 38 004            | 126 893           |
| Hysesintäkter, p-plats  | 629 097           | 635 599           |
| Hysesint, övr objekt    | 56 336            | 56 666            |
| Deb. fastighetsskatt    | 0                 | 3 760             |
|                         | <b>14 884 848</b> | <b>14 006 685</b> |

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV, bredband.

### Not 3 Driftskostnader

|                                | 2025             | 2024              |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| Trädgårdsskötsel               | 445 007          | 511 871           |
| Städkostnader                  | 190 893          | 667 572           |
| Snöröjning/sandning            | 60 367           | 78 084            |
| Myndighetskrav                 | 6 684            | 6 684             |
| Serviceavtal                   | 21 789           | 20 184            |
| Serviceavtal tvättutrustning   | 162 775          | 169 853           |
| Hisskostnader                  | 67 992           | 67 905            |
| Brandskyddsarbete              | 6 053            | 0                 |
| Besiktningkostnader            | 84 905           | 15 293            |
| El och värme                   | 3 159 497        | 3 978 601         |
| Vatten och avlopp              | 1 062 136        | 991 672           |
| Avfallshantering               | 530 978          | 465 894           |
| Försäkringskostnader           | 317 628          | 293 733           |
| Hyressättningsavgift           | 10 080           | 7 784             |
| Tv och bredband                | 381 127          | 150 524           |
| Teknisk förvaltning            | 271 400          | 272 449           |
| Förbrukningsinventarier        | 10 938           | 27 037            |
| Förbrukningsmaterial           | 91 104           | 29 597            |
| Reparationer                   | 1 057 179        | 1 166 020         |
| Planerat underhåll             | 1 420 694        | 1 271 443         |
| Bevakningskostnader grundavtal | 6 559            | 10 738            |
| Sanering skadedjur             | 26 759           | 0                 |
| Vidarefakturerings             | 2 289            | 0                 |
|                                | <b>9 394 833</b> | <b>10 202 938</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                  | 2025             | 2024           |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Hyra/leasing av maskin           | 19 158           | 20 533         |
| Datorkommunikation               | 8 885            | 8 885          |
| Hemsida                          | 2 062            | 2 057          |
| Kundförluster                    | 122 931          | 0              |
| Föreningsgemensamma kostnader    | 77 501           | 88 679         |
| Revisionsarvode                  | 24 972           | 24 972         |
| Ekonomisk förvaltning            | 334 259          | 295 542        |
| Bankkostnader                    | 75               | 100            |
| Konsultarvoden                   | 41 250           | 6 128          |
| Juridisk konsultation            | 86 986           | 53 191         |
| Övriga förvaltningskostnader     | 450              | 250            |
| Övriga poster                    | 39 417           | 20 438         |
| Övriga externa tjänster          | 1 428            | 15 809         |
| Fastighetsskatt/avgift           | 369 303          | 351 590        |
| Underhållsplan                   | 10 488           | 91 897         |
| Upprättande av energideklaration | 0                | 11 862         |
|                                  | <b>1 139 165</b> | <b>991 933</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 325 000        | 350 000        |
| Sociala avgifter | 102 115        | 109 970        |
|                  | <b>427 115</b> | <b>459 970</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 251 435 955        | 251 435 955        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>251 435 955</b> | <b>251 435 955</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -28 691 051        | -25 332 889        |
| Årets avskrivningar                             | -3 771 152         | -3 358 162         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-32 462 203</b> | <b>-28 691 051</b> |
| Mark                                            | 94 943 526         | 94 943 526         |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>94 943 526</b>  | <b>94 943 526</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>313 917 278</b> | <b>317 688 430</b> |

Avskrivningarna har ökat jämfört med tidigare år då en av byggnadskomponenterna ej skrivits av tidigare.

#### Not 7 Markanläggning

|                                                 | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 7 253 237        |                  |
| Inköp                                           | 0                | 7 253 237        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>7 253 237</b> | <b>7 253 237</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -241 775         | 0                |
| Årets avskrivningar                             | -241 775         | -241 775         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-483 550</b>  | <b>-241 775</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 769 687</b> | <b>7 011 462</b> |

#### Not 8 Pågående nyanläggningar

|                              | 2025-12-31    | 2024-12-31 |
|------------------------------|---------------|------------|
| Pågående arbeten IMD-projekt | 67 793        | 0          |
|                              | <b>67 793</b> | <b>0</b>   |

**Not 9 Övriga fordringar**

|                            | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                | 5 850             | 5 700             |
| Övriga poster              | 10 128            | 35 529            |
| Avräkningskonto förvaltare | 3 427 145         | 606 412           |
| Fastum Fasträntekonto      | 2 001 932         | 5 011 899         |
|                            | <b>5 445 055</b>  | <b>5 659 540</b>  |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna ränteintäkter | 12 848            | 0                 |
| Anticimex              | 10 195            | 4 145             |
| Brandkontoret          | 246 095           | 235 039           |
| Telia                  | 56 881            | 24 834            |
| Fastum                 | 78 308            | 71 031            |
| Wasa Kredit            | 11 039            | 11 063            |
| IKANO Bank             | 1 614             | 1 322             |
| Serviceavtal hiss      | 25 156            | 25 156            |
| Porttelefon            | 6 664             | 6 664             |
| Bevakningsassistans    | 1 751             | 2 735             |
|                        | <b>450 551</b>    | <b>381 989</b>    |

**Not 11 Övriga avsättningar**

|                             | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Renoveringsfond vid förvärv | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Renoveringsfond hyersrätter | 1 500 000         | 1 500 000         |
|                             | <b>7 500 000</b>  | <b>7 500 000</b>  |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SBAB 8433722 | 2,75           | 2026-11-23                | 27 000 000               | 27 250 000               |
| SBAB 8433730 | 2,86           | 2026-11-20                | 25 000 000               | 25 500 000               |
| SBAB 8433749 | 2,75           | 2026-12-08                | 28 055 069               | 28 263 720               |
| SBAB 8433757 | 2,76           | 2026-11-16                | 27 000 000               | 27 250 000               |
| SBAB 8433765 | 2,92           | 2026-09-14                | 28 250 000               | 29 000 000               |
| SBAB 8433773 | 2,75           | 2026-12-08                | 29 000 000               | 29 000 000               |
|              |                |                           | <b>164 305 069</b>       | <b>166 263 720</b>       |

|                                      |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | -164 305 069 | -137 863 720 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 164 305 069 kr

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader             | 12 534           | 1 331 328        |
| Upplupna styrelsearvoden            | 250 000          | 275 000          |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 78 550           | 86 405           |
| Beräknat arvode för revision        | 25 500           | 25 500           |
| Förutbetalda avgifter och hyror     | 1 132 081        | 672 503          |
| Vatten                              | 193 531          | 187 900          |
| Städ                                | 16 232           | 14 576           |
| El                                  | 533 781          | 395 531          |
| Sophämtning                         | 100 312          | 74 527           |
| Reparation                          | 17 800           | 17 095           |
| Fastighetsskötsel                   | 36 170           | 36 170           |
| Övrigt                              | 3 592            | 2 290            |
| Snöröjning                          | 0                | 69 618           |
|                                     | <b>2 400 083</b> | <b>3 188 443</b> |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 178 655 200        | 178 655 200        |
|                        | <b>178 655 200</b> | <b>178 655 200</b> |

Årsredovisningen har beslutats den 12 maj 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Stockholm

Zoran Tomic  
Ordförande

Helena Lindahl

Magnus Eriksson

Fatmir Nikqi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kungsbron Borevision AB

Sara Lundqvist  
Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Kronan\_i\_Skogås.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-15 09:21:55

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  FATMIR NIKQI (19810809XXXX) Styrelsemedlem         | 2026-05-12 16:59:47 |
|  MAGNUS ERIKSSON (19690322XXXX) Styrelsemedlem      | 2026-05-12 14:37:44 |
|  HELENA LINDAHL (19660616XXXX) Styrelsemedlem       | 2026-05-12 16:35:11 |
|  Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor | 2026-05-15 09:21:55 |
|  ZORAN TOMIC (19741029XXXX) Ordförande              | 2026-05-13 12:23:33 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Kronan\_i\_Skogås.pdf (156224 byte)

B2DE1A4530CDDF64DC5A3B082C727A45E4F7C2DC89332FE3ACBD8715611FE87A6A41E5C78334E54E9D63  
2696E9B40B269C51EDD69B0F3FAACBA4499DF0377EC3

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronan i Skogås

Org.nr 769615-5477

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronan i Skogås för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kronan i Skogås 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 22 april 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. Risker 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 Kronan i Skogås 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 provar 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

### Sara Lundkvist

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-15 09:23:12

Dokumentet är undertecknat av:



Sara Ida Viktoria Lundkvist (19821125XXXX) Revisor

2026-05-15 09:23:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (62460 byte)

813BE300ECB49A1476C4812EF7A5F410CD7FF0B034210EB01C14550DE5FE036433A80915DF6529705847  
66FB64A4384EFA6867B0538C389F9FA25DB2FD12531B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera**support