



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769605-6477 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kräftan 9	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2026-10-01	1997
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	förråd	48
68	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 260
8	lägenheter (hyresrätt)	386
26	garageplatser	390
1	p-platser	0
Totalt 116 objekt		6 084

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 23 st 2 rok, 15 st 3 rok, 17 st 4 rok, 14 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Kräftan GA:1	G:A	717906-3313	29 / 100	Mark och markanläggningar, Spill och dagvattenledningar med tillhörande anordningar, Grovsoprum

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Torvald Thedéen	Ordförande	2018-06-24	2025-06-18
Torvald Thedéen	Ledamot	2018-06-24	
Malin Bergöö	Ordförande	2025-06-18	
Malin Bergöö	Ledamot	2023-06-05	
Marianne Knaust	Ledamot	2018-06-24	2025-06-18
Sten Tomas Seve Sjöstedt	Ledamot	2023-06-05	2025-06-18
Ann Thörn	Ledamot	2024-06-12	
Magnus Karlsmyr	Ledamot	2022-08-16	
Susanne Klint	Ledamot	2025-06-18	
Helen Wilandh	Ledamot	2025-06-18	
Mikaela Wegler	Suppleant	2018-06-24	2025-06-18
Johanna Gustafsson	Suppleant	2024-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Thörn, Johanna Gustafsson och Magnus Karlsmyr.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lars-Åke Bergström med Katarina Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Joacim Karlsson, Gerhard Larsson samt Marianne Knaust, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-22.

Ekonomi

Avgifterna har hållits oförändrade och ingen förändring är planerad

Föreningens lån om ca 39 mkr är under 2025 flyttade från Handelsbanken till Swedbank och löper på halva volymen till rörlig ränta (3 månaders stibor) och på andra halvan med ca 3% fast ränta tom mars 2028.

Föreningen gör ett negativt resultat, men har positivt kassaflöde.

Genomförda planerade underhållsåtgärder

Under det senaste räkenskapsåret har vi bla genomfört följande underhållsåtgärder

- Komplet utbyte av föreningens undercentral för fjärrvärme
 - Värmeväxlare
 - expansionskärl
 - pumpar
- Utvändig målning av entrédörrar
- rengöring/injustering av ventilation

Framtida väsentliga händelser

Föreningens nuvarande avtal med Stockholms Stad avseende tomträttsavgäld löper till 2026-09-30.

Efter det datumet kommer avgälden succesivt att öka från dagens 700tkr till ca 1,9mkr (from Q4 2031), dvs en ökning med 1,2mkr eller ca 170%.

Föreningens skuldsättning på strax över 6000 kr/kvm är relativt sett låg. Föreningens totala skuldsättning uppgår till totalt ca 39 mkr. Lånen är omförhandlade och flyttade till Swedbank på bättre villkor än tidigare långivare. Hälften av skulden är rörlig (3-månaders stibor) och hälften är bunden till ca 3% ränta tom mars 2028. Räntekostnaderna har nu stabiliserats och spås inte öka i en nära framtid, men står fortfarande för en stor del av föreningens löpande utgifter.

Ökningen i räntekostnader och tomträttsavgäld kommer naturligtvis fortsatt påverka föreningens ekonomi och löpande utgifter. Styrelsen tar det i beaktande vid framtida beslut avseende föreningens medlemsavgifter, men ser i dagsläget inget behov av förändringar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Mindre löpande underhåll tak o fläktar
2027	Löpande underhåll ventilation
2028	Div ytskikt. Tvättstugeutrustning
2029	Fasadunderhåll, belysning, stamspolning, filterbyte
2030	Översyn av husens dränering

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	296	143	478	490	433
Skuldsättning, kr/kvm	6 427	6 977	7 196	7 337	7 539
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 434	7 489	7 724	7 942	8 161
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	251	243	242	215	222
Årsavgifter, kr/kvm	887	911	842	826	826
Årsavgifter/totala intäkter, %	64	66	66	63	66
Totala intäkter, kr/kvm	1 198	1 281	1 240	1 216	1 163
Nettoomsättning, tkr	7 290	7 138	6 904	6 874	6 616
Resultat efter finansiella poster, tkr	-305	-1 054	526	-1 383	660
Soliditet, %	70	70	69	69	69

* Garageyta ingår i total yta fr. o. m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal. Nyckeltalsdefinitioner hittas i not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt kostnader för planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positiv med 1 194 357 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 296 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 374 761	0	0	86 374 761
Upplåtelseavgifter, kr	9 833 680	0	0	9 833 680
Underhållsfond, kr	98 404	0	-95 920	2 484
S:a bundet eget kapital, kr	96 306 845	0	-95 920	96 210 925
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-766 988	-1 054 396	95 920	-1 725 463
Årets resultat, kr	-1 054 396	1 054 396	-304 724	-304 724
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 821 384	0	-208 804	-2 030 187
S:a eget kapital, kr	94 485 461	0	-304 724	94 180 738

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 739 420 kr samt ianspråktagande skett med 835 340 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 821 383
Årets resultat, kr	-304 724
Reservation till underhållsfond, kr	-739 420
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	835 340
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 030 187

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 030 187

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



Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 071 533	7 137 925
Övriga rörelseintäkter	Not 3	218 546	92 644
Summa Rörelseintäkter		7 290 079	7 230 569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 741 649	-5 510 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 913	-143 804
Personalkostnader	Not 6	-169 078	-161 430
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 418 391	-1 418 391
Summa Rörelsekostnader		-6 441 032	-7 234 570
Rörelseresultat		849 047	-4 000
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 482	29 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 173 253	-1 079 770
Summa Finansiella poster		-1 153 771	-1 050 395
Resultat efter finansiella poster		-304 724	-1 054 396
Resultat före skatt		-304 724	-1 054 396
Årets resultat		-304 724	-1 054 396



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	130 540 507131 958 898
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		130 540 507131 958 898
Summa Anläggningstillgångar		130 540 507131 958 898

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		4 9022
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 265 3843 516 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	366 772458 195
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 637 0583 974 762
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 12	02 368
<i>Summa Kassa och bank</i>		02 368
Summa Omsättningstillgångar		4 637 0583 977 130
Summa Tillgångar		135 177 565135 936 028

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 208 441	96 208 441
Fond för yttre underhåll		2 484	98 404
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		96 210 925	96 306 845
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 725 463	-766 988
Årets resultat		-304 724	-1 054 396
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-2 030 187	-1 821 383
Summa Eget kapital		94 180 738	94 485 462

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 620 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		18 620 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 482 500	39 390 000
Leverantörsskulder		260 562	482 479
Skatteskulder		408 074	324 696
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	16 140	14 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 209 551	1 239 372
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		22 376 827	41 450 567
Summa Skulder		40 996 827	41 450 567
Summa Eget kapital och skulder		135 177 565	135 936 028

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	849 047	-4 000
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 418 391	1 418 391
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 418 391	1 418 391
Erhållen ränta	19 482	29 375
Erlagd ränta	-1 254 591	-899 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 032 329	544 233
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	246 929	-274 391
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-84 901	-70 291
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	162 028	-344 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 194 357	199 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-287 500	-1 237 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-287 500	-1 237 500
Årets kassaflöde	906 857	-1 037 948
Likvida medel vid årets början	3 356 363	4 394 311
Likvida medel vid årets slut	4 263 221	3 356 363



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.**

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 345 632	4 345 632
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	77 520	58 140
	Årsavgifter övrigt	276 275	387 993
	Hyror bostäder	888 856	839 396
	Hyror lokaler	52 512	51 840
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 432 227	1 402 865
	Hyror informationsöverföring	4 560	23 940
	Hyror övrigt	15 448	27 988
	Övriga primära intäkter	12 114	15 635
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 105 144	7 153 429
	Hysesbortfall	-33 611	-15 504
	<i>Summa</i>	-33 611	-15 504
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 071 533	7 137 925
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	163 207	0
	Övriga sekundära intäkter	55 339	92 644
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	218 546	92 644

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-908 678	-1 044 541
	Reparationer	-147 470	-907 833
	Planerat underhåll	-835 340	-440 596
	Försäkringsskador	-2 195	-485 883
	El	-281 085	-240 249
	Uppvärmning	-992 551	-914 277
	Vatten	-252 984	-219 780
	Sophämtning	-94 328	-103 756
	Fastighetsförsäkring	-93 015	-86 112
	Kabel-TV och bredband	-190 041	-188 024
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-243 864	-164 210
	Tomträttsavgäld	-700 100	-700 100
	Övriga driftkostnader	0	-15 582
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 741 649	-5 510 944

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	0	-17 238
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 510	-22 785
	Administrationskostnader	-32 253	-55 165
	Extern revision	-18 000	-16 875
	Konsultkostnader	-14 625	0
	Medlemsavgifter	-7 000	0
	Föreningsverksamhet	-14 423	-18 763
	Övriga förvaltningskostnader	-11 102	-12 978
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-111 913	-143 804

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 460	0
	Övriga arvoden	-131 600	-128 000
	Sociala avgifter	-32 018	-33 430
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-169 078	-161 430

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	18 840	27 995
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	642	1 380
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 482	29 375
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 168 273	-1 070 342
	Övriga räntekostnader	-4 980	-9 428
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 173 253	-1 079 770
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 126 486	149 126 486
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	149 126 486	149 126 486
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 167 588	-15 749 196
	Årets avskrivningar	-1 418 391	-1 418 391
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 585 979	-17 167 588
	<i>Utgående redovisat värde</i>	130 540 507	131 958 898
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 600 000	3 384 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	151 000 000	169 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	684 000	649 000
	<i>Summa</i>	289 284 000	284 033 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 066 000	68 066 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	68 066 000	68 066 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 263 221	3 353 995
Övriga fordringar	2 164	162 570
<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 265 384	3 516 565

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	366 772	458 195
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	366 772	458 195

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	0	2 368
<i>Summa Kassa och bank</i>	0	2 368

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,21%	2026-03-28	20 482 500	0
Swedbank	3,03%	2028-03-24	18 620 000	0
			39 102 500	0

Långfristig del	18 620 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 482 500
Kortfristig del	20 482 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,60%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,21%	2026-03-28	20 482 500	0
Swedbank	3,03%	2028-03-24	18 620 000	0
			39 102 500	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 482 500
Kortfristig del	20 482 500

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	7 160	5 040
Övriga kortfristiga skulder	8 980	8 980
<i>Summa Övriga skulder</i>	16 140	14 020

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	712 968	705 646
Upplupna räntekostnader	102 499	183 837
Övriga upplupna kostnader	394 084	349 889
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 209 551	1 239 372

Denna årsredovisning har godkänts av styrelsen 2026-03-04.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Org.nr 769605-6477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Lars-Åke Bergström
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Bergöö

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 19:36:05



Torvald Thedéen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 09:54:21



Ann Thörn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 11:21:02



Helen Wilandh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 10:31:54



Magnus Karlsmyr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 19:56:09



Susanne Klint

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 11:30:51



Lars-Åke Bergström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:00:23



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 07:30:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars-Åke Bergström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:31:07



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 07:29:48

