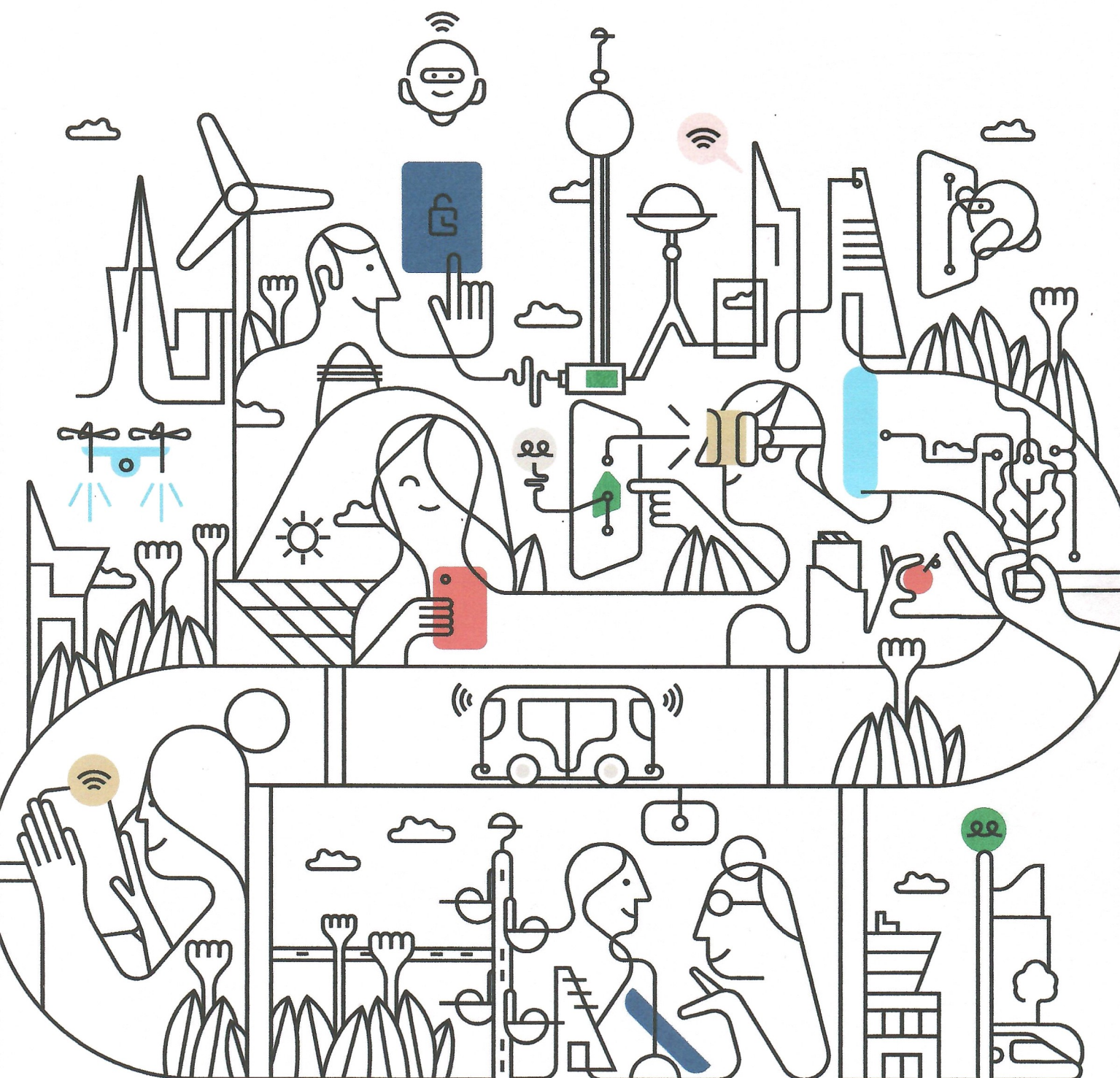




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kråkbäret

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Oxelösund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BJÖRNBÄRET 27-33	1983	OXELÖSUND
KRÅKBÄRET 1-16	1983	OXELÖSUND

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1981 och består av 23 småhus.

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 763 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 763 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Eklund	Ordförande
Erland Lindkvist	Styrelseledamot
Irene Gustafsson	Styrelseledamot
Sandra Samuelsson	Styrelseledamot
Sofie Karlsson	Styrelseledamot
Merja Mac Kenzie	suppleant
Herman Blixt	suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Elin Andersson Revisor Rådek

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2001** ● Utbyte av panel förrådsväggar - Fortlöpande
- 2008** ● Fönsterbyte - Fönsterbyte på samtliga lägenheter till Elitfönster.
Delvis byte av ytterpanel - panel som skadats i samband med fönsterbyte och tilläggsisolering
- 2009** ● Besiktning av yttertaken
Kontroll av luftflödet i alla lägenheter
Installation av stadsnätet i samtliga lägenheter
- 2010** ● Sotning och injustering av ventilationen - Utförs var sjätte år
- 2011** ● Byte av yttertak Hagtornsvägen 2 - 32.
- 2012** ● Byte av samtliga avstängningsventiler, från ratt till spak. - De gamla avstängningsventilerna var ratt som med åren hade rostet och fastnat.
- 2013** ● Sotning samt åtgärd av ventilation som ej fungerade fullt ut - Utförs var tredje år
Renovering av 7 stycken förråd, Hagtornsvägen 2 - 12 samt 26. - Renovering p.g.a. av marksättning.
Byte av förrådstak Hagtornsvägen 14. - Läckage.
- 2014** ● Besiktning av taken till vinkelhusen
- 2015** ● Renovering av taken till vinkelhusen - Åtgärd av anmärkningar i besiktningsprotokollet från 2014
Åtgärd värmesystemet i samarbete med Kustbostäder och Brf. Björnbäret - Värmen har varit dålig i flera år framförallt i vinkelhusen
- 2016** ● Rengöring av gavelvägg Hagtornsvägen 2.
Rengöring av tegelväggarna på vinkelradhusen.
Sotning och injustering av ventilationen. - Utförs vart sjätte år.
- 2017** ● Tvättning av teglet på två gavlar, Hagtornsvägen 12 och 14. - De resterande gavlarna tvättas 2018.
Byte av tre stycken motorer på tre takfläktar - Är i dåligt skick upptäcktes vid OVK 2016.

- 2019** ● Byte av tre stycken motorer på tre takfläktar.
Tvättning av de sista tre tegelgavlarna.
Rengöring av ventilationen - Utförs vart tredje år.
- 2020** ● Besiktning av samtliga yttertak - Utförs årligen.
Byte av samtliga vattenmätare. - Bytet utfördes i samarbete med Brf.Björnbäret och Kustbostäderna.
- 2021** ● Yttre besiktning av fastigheten. - Utförs årligen.
Besiktning av samtliga yttertak. - Utförs årligen.
- 2022** ● OVK samtliga lägenheter.
Byte av hänggrännor och stuprör i samtliga carportar. - Gäller 2-plans husen.
Byte av förrådtak på återstående förråd 2-planshusen. - Åtta förrådstak bytes 2013.
- 2023** ● Yttre besiktning av fastigheten. - Utförs årligen.
Rensning av samtliga hänggrännor, utförs årligen.
Plåt på överliggarna förråd och carport Hagtorsvägen 2 - 32.
Besiktning av samtliga yttertak. - Utförs årligen.
- 2024** ● Besiktning av samtliga yttertak samt rensning av samtliga hänggrännor. Utförs årligen.
Byte av takpappen Hagtorsvägen 131 - 151.
Yttre besiktning, utförs årligen. Löpande underhåll.
- 2025** ● OVK i samtliga lägenheter.
Besiktning av samtliga yttertak samt rensning av hänggrännor-.
Målning av fasaden samt byte av dålig panel Hagtorsvägen 2 - 12.

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av fasaden Hagtorsvägen 14 - 24.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Björnbäret, med en andel på 18.7%.

Samfälligheten förvaltar värme, vatten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av grundavgiften med 4 % fr.o.m. 1/1 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Avtal med Sörmlandskustens Sotning och ventilation att utföra OVK i föreningen p.g.a. att Sörvent AB har upphört.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 969 149	1 830 445	1 708 597	1 632 267
Resultat efter fin. poster	535 143	-515 422	96 859	-211 092
Soliditet (%)	5	1	5	6
Yttre fond	134 730	237 249	102 519	124 431
Taxeringsvärde	44 910 000	44 910 000	34 173 000	34 173 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	704	654	481
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	99,1	83	87
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 211	4 302	4 395	4 487
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 211	4 302	4 395	4 487
Sparande / kvm totalyta, kr	271	256	149	207
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	0	-	0
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	116	89	89	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	34	33	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	153	123	123	118
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	2,05	2,10	-
Räntekänslighet (%)	5,55	6,11	6,71	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	781 371	-	-	781 371
Fond, yttre underhåll	237 249	-237 249	134 730	134 730
Balanserat resultat	-346 237	-515 422	-134 730	-759 140
Årets resultat	-515 422	515 422	535 143	535 143
Eget kapital	156 961	0	535 143	692 105

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-624 410
Årets resultat	535 143
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 730
Totalt	-223 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-223 996

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 969 149	1 830 445
Övriga rörelseintäkter	3	14 289	15 433
Summa rörelseintäkter		1 983 438	1 845 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-884 563	-1 699 018
Övriga externa kostnader	9	-106 120	-95 080
Personalkostnader	10	-35 393	-36 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 772	-304 800
Summa rörelsekostnader		-1 239 848	-2 135 837
RÖRELSERESULTAT		743 590	-289 959
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 525	20 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-216 971	-245 784
Summa finansiella poster		-208 446	-225 463
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		535 143	-515 422
ÅRETS RESULTAT		535 143	-515 422

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	10 995 531	10 783 978
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 995 531	10 783 978
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 998 331	10 786 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 578	884
Övriga fordringar	15	1 928 853	1 835 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	26 855	4 730
Summa kortfristiga fordringar		1 970 286	1 841 355
Kassa och bank			
Kassa och bank		417	417
Summa kassa och bank		417	417
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 970 703	1 841 772
SUMMA TILLGÅNGAR		12 969 034	12 628 551

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		781 371	781 371
Fond för yttre underhåll		134 730	237 249
Summa bundet eget kapital		916 101	1 018 620
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-759 140	-346 237
Årets resultat		535 143	-515 422
Summa ansamlad förlust		-223 996	-861 659
SUMMA EGET KAPITAL		692 105	156 961
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 105 074	8 632 933
Summa långfristiga skulder		5 105 074	8 632 933
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 529 219	3 253 840
Leverantörsskulder		2 143	7 855
Skatteskulder		16 322	21 029
Övriga kortfristiga skulder		409 674	356 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	214 497	199 661
Summa kortfristiga skulder		7 171 855	3 838 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 969 034	12 628 551

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	743 590	-289 959
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	213 772	304 800
	957 362	14 841
Erhållen ränta	8 525	20 321
Erlagd ränta	-217 567	-240 385
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	748 319	-205 223
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 049	1 393
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	58 416	-22 432
Kassaflöde från den löpande verksamheten	752 687	-226 262
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-425 325	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-425 325	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-252 480	-255 488
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-252 480	-255 488
ÅRETS KASSAFLÖDE	74 882	-481 750
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 834 491	2 316 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 909 373	1 834 491

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kråkbäret är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1),

Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Komponentavskrivning tillämpas.

Komponenter skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,78 - 1,37 %
Yttertak	2,27 %
Fasader	5,00 - 5,90 %
Fönster	1,37 %
Stamledningar VA	9,83 %
Stamledningar Värme	1,64 %
Ventilation	1,97 %
EI	9,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 666 764	1 602 660
Avsättning till inre fond	-134 730	-111 331
Vatten	396 960	355 200
Vattenintäkter avräkning	33 937	-16 379
Dröjsmålsränta	0	51
Pantsättningsavgift	1 764	0
Överlåtelseavgift	4 012	0
Administrativ avgift	441	245
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	1 969 149	1 830 445

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	14 289	15 433
Summa	14 289	15 433

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	17 369	3 125
Förbrukningsmaterial	807	13 469
Summa	18 176	16 594

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 298
VVS	2 738	24 744
Ventilation	24 216	0
Elinstallationer	0	4 431
Tak	2 254	0
Vattenskada	5 514	0
Summa	34 722	31 473

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	156 877
Tak	0	761 038
Summa	0	917 915

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	0	466
Uppvärmning	321 533	245 502
Vatten	100 060	93 446
Summa	421 593	339 414

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 200	64 567
Bredband	27 000	27 000
Samfällighetsavgifter	106 170	82 980
Fastighetsskatt	231 702	219 075
Summa	410 072	393 622

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 107
Tele- och datakommunikation	1 200	1 680
Befarade förluster	0	3 702
Revisionsarvoden extern revisor	17 000	9 781
Föreningskostnader	2 127	5 353
Förvaltningsarvode enl avtal	69 432	65 968
Överlåtelsekostnad	0	4 012
Pantsättningskostnad	1 764	0
Korttidsinventarier	3 318	0
Administration	930	3 477
Konsultkostnader	5 619	0
Bostadsrätterna Sverige	4 730	0
Summa	106 120	95 080

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	30 052	31 284
Arbetsgivaravgifter	5 341	5 655
Summa	35 393	36 939

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	216 792	245 784
Kostnadsränta skatter och avgifter	179	0
Summa	216 971	245 784

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 735 159	16 735 159
Årets inköp	425 325	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 160 484	16 735 159
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 951 181	-5 646 381
Årets avskrivning	-213 772	-304 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 164 953	-5 951 181
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 995 531	10 783 978
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 235 870</i>	<i>2 235 870</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 872 000	33 872 000
Taxeringsvärde mark	11 038 000	11 038 000
Summa	44 910 000	44 910 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	7 375	7 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 375	7 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 375	-7 375
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 375	-7 375
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 897	1 667
Transaktionskonto	850 564	763 774
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	1 928 853	1 835 741

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 260	4 730
Förutbet försäkr premier	22 595	0
Summa	26 855	4 730

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	1,08 %	2 882 250	2 945 250
Handelsbanken	2026-10-30	3,04 %	3 536 325	3 608 493
Handelsbanken	2027-09-30	1,57 %	2 214 358	2 264 974
Stadshypotek AB	2028-10-30	2,85 %	3 001 360	3 068 056
Summa			11 634 293	11 886 773
Varav kortfristig del			6 529 219	3 253 840

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 405 233 kr.

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

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	148	0
Uppl kostn räntor	25 809	26 405
Förutbet hyror/avgifter	188 540	173 256
Summa	214 497	199 661

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 945 000	13 945 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Föreningen har beslutat en 10% avgiftshöjning per 2026-01-01

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

Oxelösund 2026-04-26

Ort och datum

Lena Eklund

Lena Eklund
Ordförande

Erland Lindkvist

Erland Lindkvist
Styrelseledamot

Irene Gustafsson

Irene Gustafsson
Styrelseledamot

Sandra Samuelsson

Sandra Samuelsson
Styrelseledamot

Sofie Karlsson

Sofie Karlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-05

Elin Andersson

Rådek
Elin Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kråkbäret

Org.nr 716401-9932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kråkbäret för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Nyköping 2026-05-05

Baker Tilly Rådek AB



Elin Andersson
Auktoriserad revisor