

Årsredovisning 2025

Brf Kronan

717300-0329



pk
Em
SEL
80

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kronan

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Em JK
LA SL SC

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.

JK
Em
JA

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i tierp.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tierp 32:5	1951	tierp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1951.

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 768 kvm. Byggnadernas totalyta är 768 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Erik Lokander	Ordförande
Emir Mehanovic	Styrelseledamot
Leif Andersson	Styrelseledamot
Ulf Enarsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Irma Elisabet Karlsson	Revisor
Sven-Erik Levin	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-08. antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2001 ● installation fjärrvärme
- 2002 ● målning av fasad röd
- 2008 ● renovering av fönster
relining av avlopps stigarrör
- 2011 ● nytt tak isolering av bjälklag
- 2014 ● målning av fasad grön
- 2020 ● anslutning av bredbandsfiber utfört
- 2020-2022 ● isolering av grund och dränering utfört

Avtal med leverantörer

Bredband	Tierp Fiber Network AB
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
El	Vattenfall
Fjärrvärme	TFAB
försäkring	Länsförsäkringar
Mark o dränering	Haglundsmaskin AB
Snöröjning	NJ Fastighetskonsult
VoA	TEMAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyrorna tvingades höjas för att täcka förlusten tidigare år då kostnaden för dränering inte togs på avskrivningsplan. Året ger bra likviditet så att extra amortering på lån varit möjligt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Samtliga gamla stigarledning för vatten är nu ersatta och separerade så att de numera ingår i lägenheterna.

JK
Em
SE

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 14 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	720 659	687 049	571 076	511 208
Resultat efter fin. poster	128 746	141 785	-139 060	90 472
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	60 000	45 000	30 000	15 000
Taxeringsvärde	5 857 000	5 848 000	5 848 000	5 848 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	913	869	724	657
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	97,1	97,3	97,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 251	2 612	2 713	2 814
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 251	2 612	2 713	2 814
Sparande / kvm totalyta, kr	313	248	-118	181
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	36	51	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	246	261	228	190
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	60	57	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	342	357	336	261
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,88	5,39	5,15	2,28
Räntekänslighet (%)	2,47	3,01	3,75	4,28

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	15 200	-	-	15 200
Fond, yttre underhåll	45 000	-	15 000	60 000
Balanserat resultat	-916 928	141 785	-15 000	-790 143
Årets resultat	141 785	-141 785	128 746	128 746
Eget kapital	-714 943	0	128 746	-586 197

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-790 143
Årets resultat	128 746
Totalt	-661 397

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	15 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-45 000
Balanseras i ny räkning	-631 397
	-661 397

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

JK
EM SBL
S E

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	720 659	687 049
Övriga rörelseintäkter	3	1	4
Summa rörelseintäkter		720 660	687 053
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-434 057	-360 100
Övriga externa kostnader	9	-43 815	-26 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-42 012	-48 648
Summa rörelsekostnader		-519 884	-435 479
RÖRELSERESULTAT		200 776	251 574
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		483	404
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-72 513	-110 194
Summa finansiella poster		-72 030	-109 790
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		128 746	141 785
ÅRETS RESULTAT		128 746	141 785

JK
EM
SL

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	1 030 988	1 063 604
Markanläggningar	12	56 414	65 810
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 087 403	1 129 415
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 087 403	1 129 415
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 499
Övriga fordringar	14	451	19
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	21 285	19 964
Summa kortfristiga fordringar		21 736	27 482
Kassa och bank			
Kassa och bank		141 925	241 654
Summa kassa och bank		141 925	241 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		163 661	269 136
SUMMA TILLGÅNGAR		1 251 063	1 398 550

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 200	15 200
Fond för yttre underhåll		60 000	45 000
Summa bundet eget kapital		75 200	60 200
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-790 143	-916 928
Årets resultat		128 746	141 785
Summa ansamlad förlust		-661 397	-775 143
SUMMA EGET KAPITAL		-586 197	-714 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	-277 600	0
Summa långfristiga skulder		-277 600	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 006 308	2 006 308
Leverantörsskulder		2 769	9 630
Skatteskulder		14 769	1 257
Övriga kortfristiga skulder		805	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	90 210	96 299
Summa kortfristiga skulder		2 114 861	2 113 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 251 063	1 398 550

JK
EM
WSEL

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	200 776	251 574
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	42 012	48 648
	242 788	300 222
Erhållen ränta	483	404
Erlagd ränta	-75 633	-111 441
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	167 638	189 186
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 746	-1 813
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 487	-10 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	177 871	176 539
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 967	0
Amortering av lån	-289 567	-77 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-277 600	-77 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-99 729	98 939
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	241 654	142 715
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	141 925	241 654

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

JK
EM
SEL
SE

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kronan 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,13 %
Yttertak	2,07 %
Fasader	2,07 %
Fönster	2,36 %
Stamledningar Värme	17,28 %
Styr & övervakning	5,18 %
El	2,59 %
Markanläggningar	5,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

JK
EM
SEB
SE

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	700 800	667 200
Hysesintäkter, p-platser	19 200	19 800
Övriga intäkter	659	49
Summa	720 659	687 049

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	1	4
Summa	1	4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Trädgårdsarbete	1 200	1 200
Snöskottning	10 409	22 564
Summa	11 609	23 764

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	2 152	0
VA	9 556	0
Summa	11 708	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	69 375	0
Summa	69 375	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	26 304	27 473
Fjärrvärme	189 222	200 530
Vatten	47 093	46 397
Sophämtning	15 163	16 478
Summa	277 782	290 878

JK
EM
SEL
SC

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 999	32 418
Fastighetsskatt	27 584	13 040
Summa	63 583	45 458

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	975	320
Övriga förvaltningskostnader	9 205	1 184
Juridiska kostnader	7 375	0
Ekonomisk förvaltning	22 996	22 168
Bankkostnader	3 264	3 059
Summa	43 815	26 731

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Låneräntor	72 504	110 190
Övriga räntekostnader	9	4
Summa	72 513	110 194

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 046 025	2 046 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 046 025	2 046 025
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-982 421	-943 169
Årets avskrivning	-32 616	-39 252
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 015 037	-982 421
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 030 988	1 063 604
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 200</i>	<i>6 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 639 000	4 712 000
Taxeringsvärde mark	1 218 000	1 136 000
Summa	5 857 000	5 848 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	187 979	187 979
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	187 979	187 979
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-122 169	-112 773
Årets avskrivning	-9 396	-9 396
Utgående ackumulerad avskrivning	-131 565	-122 169
Utgående restvärde enligt plan	56 414	65 810

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	211 188	211 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	211 188	211 188
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-211 188	-211 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-211 188	-211 188
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	451	19
Summa	451	19

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 376	2 268
Förbet försäkringar	12 261	11 947
Förbet förvaltning	6 648	5 749
Summa	21 285	19 964

JK
EM
SEL
SE

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2025-12-28	3,51 %	399 042	630 842
Swedbank	2025-12-28	3,51 %	599 041	630 841
Swedbank	2025-12-28	3,34 %	730 625	744 625
Summa			1 728 708	2 006 308
Varav kortfristig del			2 006 308	2 006 308

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 340 708 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 288	1 284
Uppkost el	2 736	2 541
Uppkost fjärrvärme	22 611	25 879
Uppkost vatten	3 825	3 425
Uppl. utgiftsräntor	0	3 120
Förutbetalda avgifter/hyror	59 750	60 050
Summa	90 210	96 299

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 298 000	2 298 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga stora åtgärder återstår de närmaste åren enligt underhållsplan.

JK
EM
SE
SE

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-26.

Tierp 2026-02-28

Ort och datum

Emir Mehanovic

Emir Mehanovic
Styrelseledamot

Leif Andersson

Leif Andersson
Styrelseledamot

Sven Erik Lokander

Sven Erik Lokander
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-01

Irma Elisabet Karlsson

Irma Elisabet Karlsson
Revisor

Sven-Erik Levin

Sven-Erik Levin
Revisor

SK
EM
JA

Revisionsbetättelse

För

Bostadsrättsföreningen Kronan

Undertecknad som valts av årsmötet att granska föreningens räkenskaper och förvaltning för år 2025 har efter genomgång inte funnit något att anmärka på.

Jag föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid som granskningen omfattar.

Tierp den

2026 03-01



Irma Karlsson



Sven-Erik Levin