

Bostadsrättsföreningen Kråkan Åttiotvå

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Kråkan Åttiotvå

Org.nr: 769617-6333

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kråkan Åttiotvå, 769617-6333, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Per-Ola Ostréus	2026
Ledamot	Thomas Frantzén	2026
Ledamot	Henrik Göransson	2026
Ledamot	Johan Sjövall	2026
Ledamot	Stina Skeberg	2026
Suppleant	Maria Lindemann	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Intern revisor	Håkan Rylander
----------------	----------------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Kråkan 42 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 9 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Södra Förstadsgatan 82 A-D.

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	1	1	5	1

Total tomtarea:	399	kvm
Total bostadsarea:	1 017	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 017	kvm
Total lokalarea:	379	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd
North Exchange in Sweden AB	74	2025-12-31
Shilpi Esh	172	2027-12-31
Guru Indian restaurang AB	133	2027-04-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-06-26.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Städning	Ribersborgs Städ
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.on
Jour	Örestads bevakning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Serviceavtal värme	Malmö VVS

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 9 322 kr (12 305 kr 2024) och planerat underhåll för 1 055 225 kr (47 750 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-01 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 278 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 213 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 0 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 13 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 13 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I grundårsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel-tv och bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 333	1 058	992	879
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 749	84	2	- 1 874
Förändring av underhållsfond	-584	225	359	-932
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	296	93	-123	-709
Sparande, kr/kvm	370	262	103	162
Soliditet, (%)	55	59	58	58
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	520	505	464	441
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	543	505	464	441
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	41	49	48	51
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	543	505	464	441
Lokalhyra, kr/kvm	1 397	1 436	1 347	1 129
Driftkostnad, kr/kvm	299	291	272	275
Energikostnad, kr/kvm	162	161	172	157
Ränta, kr/kvm	217	145	245	106
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	213	209	191	188
Skuldsättning, kr/kvm	7 181	6 463	6 529	6 596
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	9 857	8 871	8 963	9 054
Räntekänslighet, (%)	18	18	19	20
Snittränta, (%)	3.03	2.24	3.76	1.61

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt gjorda underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	17 040 752	584 013	- 4 141 758	83 920
Disposition enligt föreningsstämma			83 920	-83 920
Avsättning till underhållsfond		278 000	-278 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-862 013	862 013	
Årets resultat				- 749 436
Vid årets slut	17 040 752	0	- 3 473 825	- 749 436

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 4 057 837
Årets resultat före fondändring	- 749 436
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 278 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	862 013
Summa över/underskott	- 4 223 260

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 223 260
Totalt	- 4 223 260

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 081 824

1 057 812

Övriga rörelseintäkter

3

251 309

567

Summa rörelseintäkter

1 333 133

1 058 379

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 481 512

-465 845

Övriga kostnader

5

-95 101

-56 632

Personalkostnader

6

15 673

-26 284

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-233 568

-233 568

Summa rörelsekostnader

-1 794 508

-782 329

RÖRELSERESULTAT

-461 375

276 050

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

15 347

10 040

Räntekostnader och liknande resultatposter

-303 408

-202 170

Summa finansiella poster

-288 061

-192 130

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-749 436

83 920

RESULTAT FÖRE SKATT

-749 436

83 920

ÅRETS RESULTAT

-749 436

83 920



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	21 929 457	22 163 025
Summa materiella anläggningstillgångar		21 929 457	22 163 025
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 929 457	22 163 025
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6	0
Övriga fordringar		306 132	34 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	41 664	41 094
Summa kortfristiga fordringar		347 802	75 775
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	841 923	866 797
Summa kassa och bank		841 923	866 797
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 189 725	942 572
SUMMA TILLGÅNGAR		23 119 182	23 105 597



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 040 752	17 040 752
Underhållsfond		0	584 014
Summa bundet eget kapital		17 040 752	17 624 766
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 473 824	-4 141 758
Årets resultat		-749 436	83 920
Summa fritt eget kapital		-4 223 260	-4 057 838
SUMMA EGET KAPITAL		12 817 492	13 566 928
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	10 024 838	0
Summa långfristiga skulder		10 024 838	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 024 838	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13	0	9 021 652
Förskott från kunder		80 850	80 850
Leverantörsskulder		28 541	107 549
Skatteskulder		0	4 479
Övriga skulder		-15 311	111 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	182 772	212 509
Summa kortfristiga skulder		276 852	9 538 669
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		276 852	9 538 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 119 182	23 105 597



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-461 375	276 050
Avskrivningar	233 568	233 568
Summa	-227 807	509 618
Erhållen ränta	15 347	10 040
Erlagd ränta	-303 408	-202 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-515 868	317 488
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-271 181	12 481
Ökning av rörelseskulder	-241 011	-25 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 028 060	304 217
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	10 121 652	3 850 998
Amortering av låneskulder	-9 118 466	-3 944 436
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 003 186	-93 438
Årets kassaflöde	-24 874	210 779
Likvida medel vid årets början	866 797	656 018
Likvida medel vid årets slut	841 923	866 797



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader	20-80
-----------	-------

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	529 296	513 852
Hyror lokaler	552 528	543 960
Totalt årsavgifter och hyror	1 081 824	1 057 812

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	251 309	567
Totalt övriga rörelseintäkter	251 309	567

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 251 297 kr avseende moms rättning vid övergång från ytbaserad till omsättningsbaserad moms, i enlighet med nytt beslut från skatteverket 2025.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	22 345	28 880
Uppvärmning	162 977	155 116
Vatten och avlopp	40 885	41 439
Avfallshantering	19 069	21 237
Teknisk förvaltning	51 792	33 819
Serviceavtal	15 793	13 764
Besiktningsskostnader	0	8 719
Systematiskt brandskyddsarbete	2 041	0
Bevakningskostnader	3 947	3 875
Bredband	18 237	18 237
Kabel-TV	8 115	8 153
Försäkringar	19 181	17 669
Förbrukningsmaterial	1 047	2 562
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 536	52 320

416 965 **405 790**

Reparationer

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 653	506
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 669	0
VA & sanitet, installationer	0	1 074
Ventilation, installationer	0	10 725

9 322 **12 305**

Planerat underhåll

Armaturer, gemensamma utrymmen	0	11 500
Lokaler	35 742	0
VA & sanitet, installationer	1 019 484	36 250

1 055 225 **47 750**

Totalt fastighetskostnader

1 481 512 **465 845**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 190	4 190
Förvaltningskostnader	60 953	50 488
Tele och post	1 170	663
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	27 319	0
Bankkostnader	669	867
Övriga externa kostnader	800	424

Totalt övriga kostnader

95 101 **56 632**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode	-9 500	20 000
Sociala kostnader	-6 173	6 284

-15 673 **26 284**

Totalt personalkostnader

-15 673 **26 284**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2025
233 568

2024
233 568

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

233 568

233 568

Not 8. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

17 588 211

17 588 211

Mark

7 530 719

7 530 719

Utgående anskaffningsvärden

25 118 930

25 118 930

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 2 955 905

- 2 722 337

Årets avskrivning på byggnader

- 233 568

- 233 568

Utgående avskrivningar

-3 189 473

-2 955 905

Utgående redovisat värde

21 929 457

22 163 025

Varav

Byggnader

14 398 738

14 632 306

Mark

7 530 719

7 530 719

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

15 481 000

13 178 000

Taxeringsvärde mark

9 921 000

8 987 000

25 402 000

22 165 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

12 800 000

10 400 000

Lokaler

2 681 000

2 778 000

15 481 000

13 178 000

Not 9. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

14 450 000

14 450 000

Summa:

14 450 000

14 450 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2025-12-31

2024-12-31

Förutbetalda kostnader

41 664

41 094

Summa

41 664

41 094

Not 11. Kassa och bank

2025-12-31

2024-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

841 923

791 915

Transaktionskonto Sparbanken Syd

0

74 882

Summa

841 923

866 797

Not 12. Förfall fastighetslån

2025-12-31

2024-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

0

9 021 652

Förfaller 2-5 år från balansdagen

8 928 348

0

Förfaller senare än fem år från balansdagen

1 096 490

0

Summa

10 024 838

9 021 652



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Sparbanken Syd 5251634811	2027-03-31	3,25 %	5 117 350	5 170 654
Fastighetslån sparbanken Syd 5252111934	2030-10-31	3,22 %	1 096 490	0
Fastighetslån Sparbanken Syd 5252015382	2028-03-31	3,69 %	3 810 998	3 850 998
Summa skulder till kreditinstitut			10 024 838	9 021 652
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-9 021 652
			10 024 838	0

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	26 284	65 208
Upplupna räntekostnader	0	0
Förutbetalda intäkter	122 425	110 887
Upplupna kostnader	34 063	36 414
Summa	182 772	212 509



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Per-Ola Ostréus
Ordförande

Thomas Frantzén
Ledamot

Henrik Göransson
Ledamot

Johan Sjövall
Ledamot

Stina Skeberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Håkan Rylander
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 14:34

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 28.04.2026 16:30

DOCUMENT ID:

SyHO4rR6We

ENVELOPE ID:

SJQdVr06Wl-SyHO4rR6We

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Kråkan Åtti
otvå.pdf

16 pages

SHA-512:

5ebc3cb0d8be1df9e9f6fd27720b66e4d2e5d48aaf03248
1f669e155965694acd79c19631559a54b3c0fa0418b359
6ce1bde3cc59944a87eb148d408773d4713

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Stina Maria Lennartsdotter Skeberg	 Signed	28.04.2026 20:08	eID	
	Authenticated	28.04.2026 20:07	Low	
THOMAS FRANTZÉN	 Signed	29.04.2026 12:49	eID	
	Authenticated	29.04.2026 12:47	Low	
BERTIL PER-OLA OSTRÉUS	 Signed	04.05.2026 12:57	eID	
	Authenticated	04.05.2026 12:36	Low	
Henrik Åke Eric Göransson	 Signed	05.05.2026 14:11	eID	
	Authenticated	05.05.2026 14:10	Low	
JOHAN SJÖVALL	 Signed	06.05.2026 21:22	eID	
	Authenticated	28.04.2026 17:30	Low	
Lars Håkan Rylander	 Signed	07.05.2026 14:34	eID	
	Authenticated	06.05.2026 23:01	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Bostadsrättsföreningen Kråkan Åttiotvå

Organisationsnummer: 769617-6333

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kråkan Åttiotvå för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen innebär att jag planerat och genomfört den för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och med god redovisningssed i Sverige och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sjöbo den 28 april, 2026

Håkan Rylander

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026



Revisionsberättelse Kråkan Åttiotvå - 2025
(1).pdf

(36904 byte)
SHA-512: 4ba40880af42ccd72470d642c3f9b95ed697e
8f94d6b3f54966da478f6b493e152068ac89ca210af982
9105d8cedf067b3f6812058d71833427be8d6c69b019b

Underskrifter

2026-05-07 09:17:38 (CET)



Lars Håkan Rylander

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
a1b56dac0bf2144103ced62fab6d121c88a4649f45114229bbb844c4983d720db1ed476693507eb66e35573f2f379fbbf6d9a89fee573f1ad10cb4f19812dc43



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

