

Årsredovisning 2024

Brf Kryckan 8

769614-7227



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kryckan 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust	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. 18

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

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kryckan 8	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB - Dina Försäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 3 hyreslägenheter om 161 kvm, 46 bostadsrätter om 2 482 kvm och 3 lokaler om 263 kvm. Byggnadernas totalyta är 2967 kvm.

Styrelsens sammansättning

Frank Guldstrand	Ordförande
Ludvig Lundqvist	Vice ordförande
Arild Ingvaldson	Kassör
Annika Ingrid Berg	Sekreterare
Robin Danielsson	Styrelseledamot
Jennie Eriksson	Suppleant
Johan Hansson	Suppleant

Valberedning

Vedrana Milosevic
Malin Lindström
Amanda Persson

Firmateckning

Föreningens firma (Brf Kryckan 8) tecknas förutom av styrelsen av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Heidi Nestlén Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

fiberbroadband	Bredband2
Fjärrvärme & driftövervakning	Stockholm Exergi
Marsköttsel & snöröjning	Två Småläningar
Porttelefoni	Telavox
Rökluckekontroll	MP2 Development
Service/underhåll av porttelefoni och tvättstugebokning (Vaka/Axema)	Mysec
Systematiskt Brandskyddsarbete	Anticimex
Takinspektion	CC Plåt & Tak
Takskottning	Wincraft SE
Trapphusstädning	Figo Städ
Vitvaruservice	Samuelssons Vitvaruservice
Webbhotell för hemsida	Miss Hosting
Basutbud Kabel-TV	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har 2024:

Berett budget inför 2025 och höjt månadsavgiften inför 2025 efter ekonomisk rådgivning från Nabo.

Bytt informeringskanal till den tillgänglig via Nabos portal.

Påbörjat förhandling av våra hyresrätters hyra inför 2025 med hjälp av Nabo.

Lämnat in fastighetsdeklaration med hjälp av Nabo.

Genomfört två städdagar och systematiskt brandskyddsarbete tillsammans med AntiCimex.

Genomfört mindre reparation av tak och följt upp avtal med CC plåt & tak.

Genomfört underhållssyn och under året löpande bevakat behovet av dränering i 45:an och 43:an.

Fortsatt arbete med Nabos projektledare om förfrågningsunderlag inför trapphusrenovering.

Genomfört förrådsinventering och med detta ersatt föreningens lägenhetsnummer från storholmen med dem från vår ekonomiska plan.

Monterat dörrstängare för 43:ans cykelförråd.

Sagt upp extern hyresgäst för garage så att denna är tillgänglig för medlemmar.

Genomfört underhåll av elinstallation och armaturer i 43:ans garage.

Omförhandlat och sänkt kostnader för föreningens försäkring.

Bundet vårt största lån till en förmånlig ränta hos SBAB.

Tagit in offerter på skötselavtal för våran gård.

Genomfört en förstudie på olika sätt vi kan förädla och utveckla våran gård.

Påbörjat radonmätning.

Påbörjat inhämtning av Stockholm Exergis sensorer för innetemperatur.

Genomfört möte med Sthlm exergi angående värmeoptimering och energieffektivisering.

Hanterat en renoveringsansökan.

Haft uppstartsmöte med ny revisor Heidi Nestlén från Ernst & Young.

Gått igenom alla föreningens upplåtelseavtal.

Styrelsens plan för 2025 är att:

Genomföra trapphusrenovering mha förstudien, som genomfördes vintern 2022/2023, samt det framtagna förfrågningsunderlag av Nabos PL.

Kalla till samråd för diskussion kring gården på underlag från en landskapsarkitekt enligt ambitionen om en långsiktig, lättskött och neutral gård.

Genomföra två städdagar och systematiskt brandskyddsarbete.

Utföra löpande reparationer och underhåll.

Genomföra kontroll av rökluckor.

Avsluta radonmätning.

Genomföra stamspolning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2024 höjdes månadsavgiften med 15%.

Lånen har under 2024 löpande amorterats till ett belopp om 90 000 kronor.

Det största lånet på ca 8 miljoner kronor har bundits över två år till en ränta på 2.77%

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året tecknat en ny fullvärdesförsäkring med Dina Försäkringar.

Föreningen har på beslut från förra årsstämman bytt revisor till Heidi Nestlén på Ernst & Young.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 134 463	2 795 687	2 482 997
Resultat efter fin. poster	-1 875 846	-2 088 730	-2 631 517
Soliditet (%)	75	75	76
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 010	877	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,0	77,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 960	5 996	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 986	5 016	-
Sparande per kvm totalyta, kr	195	100	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	34	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	224	203	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	295	272	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,17	2,71	-
Räntekänslighet (%)	5,90	6,83	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Under förra året har styrelsen aktivt arbetat med utgifter/intäkter som genererat ett positivt kassaflöde & starkare än förra året. Föreningen har även låg skuldsättning per kvm & en låg räntekänslighet som visar på att föreningen har en god ekonomi.

Vi utesluter dock inte att det kan komma krävas avgiftshöjningar framgent.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	54 572 403	-	-	54 572 403
Upplåtelseavgifter	13 549 193	-	-	13 549 193
Fond, yttre underhåll	2 087 750	-	245 022	2 332 772
Balanserat resultat	-21 113 730	-2 088 730	-245 022	-23 447 482
Årets resultat	-2 088 730	2 088 730	-1 875 846	-1 875 846
Eget kapital	47 006 886	0	-1 875 846	45 131 040

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 447 482
Årets resultat	-1 875 846
Totalt	-25 323 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	920 212
Att från yttre fond i anspråk ta	-121 713
Balanseras i ny räkning	-26 121 827
	-25 323 328

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 134 463	2 795 687
Övriga rörelseintäkter	3	-2	23 208
Summa rörelseintäkter		3 134 461	2 818 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 904 060	-1 872 556
Övriga externa kostnader	9	-123 973	-231 667
Personalkostnader	10	-77 933	-71 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 331 672	-2 361 704
Summa rörelsekostnader		-4 437 638	-4 537 547
RÖRELSERESULTAT		-1 303 177	-1 718 653
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 009	33 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-618 678	-403 809
Summa finansiella poster		-572 670	-370 077
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 875 846	-2 088 730
ÅRETS RESULTAT		-1 875 846	-2 088 730

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	57 892 118	60 223 790
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 892 118	60 223 790
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 892 118	60 223 790
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 449	64 552
Övriga fordringar	14	25 704	23 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	148 675	155 916
Summa kortfristiga fordringar		221 828	243 690
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 428 533	2 000 914
Summa kassa och bank		2 428 533	2 000 914
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 650 361	2 244 604
SUMMA TILLGÅNGAR		60 542 479	62 468 394

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 121 596	68 121 596
Fond för yttre underhåll		2 332 772	2 087 750
Summa bundet eget kapital		70 454 368	70 209 346
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 447 482	-21 113 730
Årets resultat		-1 875 846	-2 088 730
Summa ansamlad förlust		-25 323 328	-23 202 460
SUMMA EGET KAPITAL		45 131 040	47 006 886
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 004 539	0
Övriga långfristiga skulder		75 000	75 000
Summa långfristiga skulder		8 079 539	75 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 787 500	14 882 039
Leverantörsskulder		117 633	110 884
Skatteskulder		8 863	7 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	417 904	386 001
Summa kortfristiga skulder		7 331 900	15 386 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 542 479	62 468 394

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 303 177	-1 718 653
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 331 672	2 361 704
	1 028 495	643 051
Erhållen ränta	46 008	33 732
Erlagd ränta	-618 259	-403 324
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	456 244	273 459
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 862	-138 193
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 512	147 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	517 618	282 734
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 000	-60 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	427 618	222 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 000 914	1 778 180
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 428 533	2 000 914

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kryckan 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	1,78 - 7,14 %
Fastighetsförbättringar	1,67 - 10 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 456 904	2 144 028
Hysesintäkter, bostäder	209 217	200 106
Hysesintäkter, lokaler	377 220	367 046
Hysesintäkter, p-platser	32 196	32 608
Kabel-TV/Bredband	51 264	43 076
Övriga intäkter	7 662	8 823
Summa	3 134 463	2 795 687

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Elprisstöd	0	21 771
Övriga intäkter	0	29
Övriga rörelseintäkter	0	1 411
Summa	-2	23 208

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	73 136	79 853
Städning	36 756	36 756
Besiktning och service	17 562	14 820
Underhållsplan	0	40 000
Brandskydd	12 530	11 261
Trädgårdsarbete	114 833	123 695
Övrigt	9 416	0
Snöskottning	94 899	129 718
Summa	359 131	436 102

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 884	2 588
Bostäder	3 363	12 396
Lokaler	0	6 900
Tvättstuga	0	28 178
Trapphus/port/entr	1 617	0
Källarutrymmen	2 641	1 651
Soprum/miljöanläggning	0	4 530
Dörrar och lås/porttele	7 796	41 497
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 257
Värme	1 856	0
Ventilation	1 900	0
El	0	6 367
Tak	8 775	0
Gård/markytor	218	0
Garage och p-platser	3 443	2 998
Summa	33 493	115 362

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	21 175	0
Tvättstuga	6 880	0
Trapphus/port/entré	37 500	0
Källarutrymmen	0	6 250
Dörrar och lås/porttele	4 000	0
Tak	0	3 625
Gård/markytor	15 750	5 161
Garage och p-platser	36 408	0
Summa	121 713	15 036

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	82 541	101 094
Uppvärmning	664 279	603 466
Vatten	127 642	102 126
Sophämtning	52 604	47 648
Summa	927 066	854 334

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 578	63 208
Tomträttsavgälder	181 800	181 800
Bredband/Kabeltv	67 700	62 525
Arvode teknisk förvaltning	55 039	49 518
Fastighetsskatt	96 540	94 671
Summa	462 657	451 722

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	519	7 992
Övriga förvaltningskostnader	35 690	51 246
Juridiska kostnader	14 588	38 938
Revisionsarvoden	19 250	18 375
Ekonomisk förvaltning	52 124	65 234
Konsultkostnader	0	46 250
Bankkostnader	1 804	3 632
Summa	123 973	231 667

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 301	52 499
Löner, arbetare	2 000	2 000
Sociala avgifter	18 632	17 121
Summa	77 933	71 620

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	618 678	403 666
Övriga räntekostnader	0	143
Summa	618 678	403 809

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 821 645	81 530 194
Årets inköp	0	291 451
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 821 645	81 821 645
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 597 855	-19 236 151
Årets avskrivning	-2 331 672	-2 361 704
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 929 527	-21 597 855
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 892 118	60 223 790
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 674 000	29 674 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
Summa	81 674 000	81 674 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	167 026	167 026
Utgående anskaffningsvärde	167 026	167 026
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-167 026	-167 026
Utgående avskrivning	-167 026	-167 026
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 669	23 193
Övriga fordringar	2 035	29
Summa	25 704	23 222

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 728	18 478
Fastighetsskötsel	18 302	17 459
Försäkringspremier	33 158	48 905
Kabel-TV	4 352	4 286
Tomträtt	45 450	45 450
Bredband	8 307	8 307
Förvaltning	14 378	13 031
Summa	148 675	155 916

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-11-03	3,61 %	4 837 500	4 887 500
SBAB	2025-10-02	3,86 %	1 950 000	1 990 000
Danske Bank	2024-01-31	1,35 %		8 004 539
SBAB	2026-09-14	2,77 %	8 004 539	
Summa			14 792 039	14 882 039
Varav kortfristig del			6 787 500	14 882 039

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 342 039 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 912	8 147
El	7 884	9 204
Uppvärmning	87 506	89 932
Utgiftsräntor	1 292	873
Vatten	21 297	17 065
Förutbetalda avgifter/hyror	272 013	260 780
Summa	417 904	386 001

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 600 000	19 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen går inför 2025 in i ett nytt tomträttsavtal som successivt höjs till den dubbla nivån, jämfört med 2023, till 2029. Inför 2025 höjdes månadsavgiften med 5%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Annika Ingrid Berg
Sekreterare

Arild Ingvaldson
Kassör

Frank Guldstrand
Ordförande

Ludvig Lundqvist
Vice ordförande

Robin Danielsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Heidi Nestlén
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 14:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 09:23

DOCUMENT ID:

rk73vXH8AYl

ENVELOPE ID:

BygnDQSIAG-rk73vXH8AYl

DOCUMENT NAME:

Brf Kryckan 8, 769614-7227 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRANK GULDSTRAND frank.guldstrand87@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 09:43 11.04.2025 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.136.158
2. Robin Nicklas Leif Danielsson elitcomandojagare@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 09:45 11.04.2025 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.219.102
3. Arild Ingvaldson arild.ingvaldson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 11:57 11.04.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.21
4. Ludvig Johan Lundqvist ludvig.lundkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 13:40 11.04.2025 13:39	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.127.247
5. Annika Ingrid Berg annika.berg@outlook.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 14:02 11.04.2025 12:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.235
6. Heidi Maria Elisabeth Nestlén heidi.nestlen@se.ey.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 14:22 11.04.2025 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.134.11

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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kryckan 8, org.nr 769614-7227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kryckan 8 för år 2024.

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 31 december 2024 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 08 april 2024 med omodifierade 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 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 att 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. 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 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 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.





**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Kryckan 8 för år 2024 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 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 trygghande 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
- 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.

Karlskrona, det datum den elektroniska signaturen anger

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 14:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.04.2025 09:23

DOCUMENT ID:

B1rnv7BIAJe

ENVELOPE ID:

Sy2vQS8Akg-B1rnv7BIAJe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Kryckan 8.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Heidi Maria Elisabeth Nestlén heidi.nestlen@se.ey.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 14:24 11.04.2025 14:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.134.11

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