

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kranglan

769606-1345

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 - 6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar och noter	8 - 11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kranglan, 769606-1345, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Under verksamhetsåret har följande personer ingått i styrelsen:

Staffan Bengtsson, Ordförande
Lotta Bylander, Ledamot
Frida Åström, Ledamot
Per Bjerde, Ledamot
Åsa Ohlén Olsson, Suppleant

Styrelsen har under kalenderåret haft 6 protokollförda sammanträden samt ett flertal inte protokollförda.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2000-09-19 i samband med ombyggnaden av Kranglans f d sjukhem till bostäder. Inflyttning ägde rum 2002-06-28. Föreningen är ägare till fastigheten Erstavik 25:33 i Nacka. På fastigheten finns en bostadsbyggnad med 12 lägenheter av varierande storlek, en förrådsbyggnad och två carport-längor. Uppvärmning med bergvärmeanläggning. Taxeringsvärdet 2021 var 33 600 000 kr.

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Folksam

Föreningens förvaltning har skett i egen regi. Avtal finns om snöröjning, takskottning och sandning, jourservice, hissunderhåll, trappstädning samt årlig översyn av värmepump.

En underhållsplan upprättades under 2017 av SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum).

Föreningens banklån har kunnat minskats från 9 505 kkr (2002) till aktuell skuldsättning om 6 885 kkr (2025). Lägenhetsytan uppgår till 1337 m2. Omräknat blir det att skuldsättningen nu uppgår till 5 149 kr/m2 lägenhetsyta.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har del i Samfällighet.

Föreningen har en upparbetad underhållsplan.

Av verksamheter under året kan särskilt nämnas:

- **Städdagar** höst och vår med mindre underhålls- och tillsynsåtgärder
- **Rensning/spolning** av markförlagda dagvattenrör har utförts.
- **Belysning** i trapphus och trasiga vägguttag och på förrådslängan har åtgärdats.
- **Cykelhus** planeras att byggas, ritningar och handlingar är framtagna.
- **Källsorterings- och återvinningsanläggning** är framtagen med totalt sex nya fraktioner. Alla brf:er i landet är ålagda att ha detta fr o m 2027-01-01.
- Ny förvaring för restavfall och matavfall är placerat vid förrådet. Markarbeten med betongplattor är anlagt som grund för kärnen. Detta för att ge plats för sex nya fraktioner i befintligt soprum.
- **Upphandling** utförd för hämtning av sorterat avfall, Remondis fick uppdraget.

Utfört arbete efter årsbokslut 2025-12-31 fram till årsmötet 2026-05-01

- Remondis handlades upp i höstas, men hämtningen av sorterat avfall har ej fungerat och stoppades i januari. Anledningen är att Remondis menar att lastbil ej är tillåtna att köra på Kranglanvägen då vägen ej bär mer än fordon som väger max 8 ton axeltryck. Efter viktberäkning av Remondis lastbilar är nu tömning av våra kärn i full drift.
- Bygglov för ny cykelplats är inlämnad.
- En vattenläcka i avloppsledning på bottenvåning i 11:an har uppstått. Är under åtgärd. Försäkringsbolag är informerad.

Ekonomi

Nyckeltal

Total kvm boyta 1337

	2025	2024	2023	2022
Årsavgift/kvm	926	835	827	695
Skuldsättning/kvm	5 149	5 194	5 239	4 910
Sparande/kvm	214	280	147	82
Energikostnad/kvm	203	259	322	229
Total nettoskuld/kvm	4 834	5 289	5 307	4496
Räntekänslighet/kvm	51	52	52	49

Räntehöjning med 1% påverkar föreningen med en kostnadsökning på totalt 68 850 kr per år.

Effekten för en lägenhet på 60 kvm blir 3 090 kr per år i ökad kostnad.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	tkr	1 305	1 194	1 194	945
Resultat efter finansiella poster	tkr	88	96	68	0
Soliditet, %	tkr	85	83	84	84

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Eget kapital
Belopp vid årets början	36 820 000	276 294	729 331	96 235	37 921 860
Vid årets början					
Dispositioner enl årsstämmobeslut			21 735	-96 235	-74 500
Uttag från underhållsfond					
Avsättning till underhållsfond		74 500			74 500
Årets resultat				87 643	87 643
Vid årets slut	36 820 000	350 794	751 066	87 643	38 009 503

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande	
Balanserat resultat	751 066
Årets resultat	87 643
Summa	838 709
Avsättas till underhållsfond,	74 500
samt balanseras i ny räkning	764 209
Summa	838 709

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter	2	1 238 366	1 116 840
Övriga intäkter	2	66 324	84 166
Summa rörelseintäkter		1 304 690	1 201 006
Rörelsekostnad			
Övriga externa kostnader	3	-792 002	-736 479
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-199 286	-199 286
Summa rörelsekostnader		-991 288	-935 765
Rörelseresultat		313 402	265 241
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknade poster		3 544	4 114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 303	-173 120
Summa finansiella poster		-225 759	-169 006
Resultat efter finansiella poster		87 643	96 235
Årets resultat		87 643	96 235

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	44 325 124	44 417 566
Inventarier, verktyg och installationer	5	197 654	304 498
Summa materiella anläggningstillgångar		44 522 778	44 722 064
Summa anläggningstillgångar		44 522 778	44 722 064
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		27 686	536 301
Summa kortfristiga fordringar		27 686	536 301
Övriga omsättningstillgångar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		422 230	271 184
Summa kassa och bank		422 230	271 184
Summa omsättningstillgångar		449 916	807 485
SUMMA TILLGÅNGAR		44 972 694	45 529 549

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		36 820 000	36 820 000
Fond för yttre underhåll		350 794	276 294
Summa bundet kapital		37 170 794	37 096 294
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		751 066	729 331
Årets resultat		87 643	96 235
Summa fritt eget kapital		838 709	825 566
Summa eget kapital		38 009 503	37 921 860
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	6 885 000	6 945 000
Summa långfristiga skulder		6 885 000	6 945 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 598	44 764
Skatteskulder		40 248	38 628
Upplupna räntor		19 433	15 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		912	563 976
Summa kortfristiga skulder		78 191	662 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 972 694	45 529 549

Kassaflödesanalys	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelsresultat före finansiella poster	313 403	265 241
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	199 286	199 286
Summa efter justering avskrivningar	512 689	464 527
Övriga poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen ränta	3 544	4 114
Erlagd ränta	-229 303	-173 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	286 930	295 521
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsetillgångar	508 615	-483 506
Förändring av rörelseskulder	-584 498	308 301
Kassaflöd från förändringar i rörelsekapital	-75 883	-175 205
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	151 047	60 316
Likvida medel vid årets början	271 184	210 868
Likvida medel vid årets slut	422 231	271 184

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1,

Årsredovisning i mindre aktiebolag. (K2)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	100
- Inventarier, verktyg och installationer	10

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre underhåll avsättas med 0,3% av taxeringsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster.

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Upplysningar till Resultaträkningen

Not 2 Fördelning intäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Intäkternas fördelning		
Månadsavgifter	1 238 366	1 116 840
Ersättning för el	6 400	6 400
Försäljning el	59 924	70 914
Övriga intäkter	0	6 852
Summa	1 304 690	1 201 006
Totalt inäkter	1 304 690	1 201 006

I månadsavgifterna ingår värme, vatten kollektivt bredband, TV och streaming, parkeringsplats med möjlighet till elbilsaddning.

Not 3 Fördelning rörelsens kostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Fördelning externa kostnader		
El	231 781	247 057
Förbrukningsinventarie	4 513	8 000
Vatten o Avlopp	110 278	106 004
Städning	66 231	49 803
Sophämtning	31 110	18 153
Snöröjning	10 790	24 044
Underhåll trädgård	2 802	4 979
Rep och underhåll fastigheten	182 215	97 503
Fastighetsavgift	20 688	19 560
Fastighetsförsäkring	33 322	24 877
Bredband Hi3G	2 976	25 250
Underhålls/Jouravtal	9 815	48 423
Redovisningstjänster	29 680	58 480
IT-tjänster	238	0
Bankkostnader mm	1 415	1 212
Övriga förvaltningskostnader	10 175	426
Telia kollektivt TV & Streaming	39 176	0
Övriga externa kostnader	4 797	2 708
Summa	792 002	736 479
Totalt externa kostnader	792 002	736 479

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	32 975 609	32 975 609
vara mark	12 988 000	12 988 000
Summa	45 963 609	45 963 609
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 546 043	-1 453 601
- Årets avskrivning enligt plan	-92 442	-92 442
Summa	-1 638 485	-1 546 043
Redovisat värde vid årets slut	44 325 124	44 417 566
Taxeringsvärde	32 800 000	33 600 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	187 500	187 500
- Anskaffning under året	0	0
Summa	187 500	187 500
Installationer på egen fastighet		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	458 781	458 781
- Anskaffning under året	0	0
Summa	458 781	458 781
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-341 783	-234 939
- Årets avskrivning enligt plan	-106 844	-106 844
Summa	-448 627	-341 783
Redovisat värde vid årets slut	197 654	304 498

Not 6 Skulder till Kreditinstitut

				2025-12-31	2024-12-31
				Ränta	
				bunden till	
Swedbank	8803-9, 265 643 364-2	ränta 3,250	2030-02-25	2 590 000	2 590 000
Swedbank	8803-9, 265 643 359-2	ränta 3,700	2028-02-25	2 860 000	2 860 000
Swedbank	8803-9, 265 643 357-6	ränta 3,150	2029-02-23	935 000	995 000
Swedbank	8803-9, 295 521 850-4	ränta 3,400	2027-12-22	500 000	500 000
Summa				6 885 000	6 945 000
Totalt lån				6 885 000	6 945 000
Kortfristig del av långfristiga skulder					
Amortering inom 12 månader				60 000	60 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

		2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		9 505 000	9 505 000

Årsredovisningen beslutades den 21 april 2026
Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Underskrifter

Staffan Bengtsson
Ordförande

Lotta Bylander
Ord ledamot

Per Bjerde
Ord ledamot

Frida Åström
Ord ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Johan Söderberg
Fjällforsen Konsult AB
Extern revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende