

# Årsredovisning 2025

## Brf Kranen 1 i Solna

716419-3612



 [rkncTj2hZg-SJ6c6jhhZe](#)

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Kranen 1 i Solna

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## 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 Stockholms län, Solna kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-07 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kranen 1 i Solna	1985	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 8 321 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Rolf Olov Östlund	Ordförande
Ingrid Elisabeth Bengtsson	Styrelseledamot
Monika Maria Ekman	Styrelseledamot
Per Linder	Styrelseledamot
Peter Stein	Styrelseledamot
Ulla Arkerud	Styrelseledamot
Ewa Högberg	Suppleant

#### Valberedning

Birgit Stockhaus  
Eva Stein  
Kate Gustavsson  
Lars Johansson

#### Firmateckning

Firman tecknas två i förening.

#### Revisorer

Daniel Bohlin Auktoriserad revisor Crowe Osborne AB  
Birgit Garmelius Internrevisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-24. Val av ny ordförande. Val av två ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsen är även indelad i olika grupper som handhar olika ärenden. Bygggruppen, som under året haft ett antal möten. AU-gruppen, som under året haft 14 st möten, samt Ekonomi-gruppen som haft 4 möten.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Planerade underhåll

- 2026**
- Stamspolning
    - Delvis fasadtvätt entrésida
    - Fastighetsnära avfallshantering

#### Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero Recycling
Brandskydd	Brandsäkra Norden
Bredband & TV	Tele2
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Försäkring	Trygg Hansa
Hiss	Stockholms Hiss & Elteknik
Trädgård	Atermon
Vatten	Solna Vatten

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året genomfört följande:

- Slutfört installation av nya moderna ljusarmaturer i gemensamma utrymmen, trapphus.
- Installerat nya brandvarnare i varje lägenhet.
- Elbesiktning med tillhörande dokumentation.
- Installerat skåp för matavfall.
- Rengöring av mur på entrésidan.
- Tak och fasadbesiktning med uppdatering av underhållsplan.
- OVK besiktning av gemensamma lokaler.
- Påbörjat projektering och samtal med Solna kommun om fastighetsnära avfallshantering.
- Avtal med företaget Brandsäkra om brandbesiktning.
- Diskuterat med föreningens försäkringsrådgivare Bolander om föreningens försäkringar för 2026.
- Tecknat ett avtal om skötsel av trädgården med företaget Atermon.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen har amorterat 925 000 kr på befintliga lån.

Föreningen räknar inte med att behöva höja avgifterna för 2026.

Omläggning av ett lån hos Nordea med resulterande räntesänkning på drygt 1%.

Beslut om att höja avgifterna för uthyrningslägenheter, samlingshall, studierum samt garageplatser i varmgarage och carport.

Startat en översyn och kontroll av leverantörsavtal för kontroll av kostnadsbesparingar.

##### Förändringar i avtal

Tecknat och förlängt ett nytt 3 årigt elavtal med Vattenfall.

##### Övriga uppgifter

Under året har styrelsen hållit två informationsmöten, ett 2025-04-29 och ett 2025-11-19, där styrelsens pågående ärenden och ekonomi har informerats till medlemmarna.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 155 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 847 098	7 817 932	7 826 630	7 514 500
Resultat efter fin. poster	1 045 573	709 324	824 336	296 335
Soliditet (%)	46	44	43	41
Yttre fond	3 320 358	3 727 094	4 227 599	5 386 084
Taxeringsvärde	202 873 000	209 461 000	209 461 000	209 461 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	907	904	901	903
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	94,6	95,8	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 686	4 798	4 906	5 209
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 453	4 559	4 661	4 950
Sparande / kvm totalyta, kr	211	208	290	305
Elkostnad / kvm totalyta, kr	85	69	62	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	85	96	96	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	22	17	12	10
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	182	170	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	2,41	2,05	1,22
Räntekänslighet (%)	5,17	5,31	5,44	5,77

**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 el (totalt 247 980 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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	9 700 980	-	-	9 700 980
Fond, yttre underhåll	3 727 094	-	-406 736	3 320 358
Balanserat resultat	19 897 710	709 324	406 736	21 013 769
Årets resultat	709 324	-709 324	1 045 573	1 045 573
<b>Eget kapital</b>	<b>34 035 107</b>	<b>0</b>	<b>1 045 573</b>	<b>35 080 680</b>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	21 013 769
Årets resultat	1 045 573
<b>Totalt</b>	<b>22 059 342</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 538 758
Att från yttre fond i anspråk ta	-189 886
Balanseras i ny räkning	19 710 470
	<b>22 059 342</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 847 098	7 817 932
Övriga rörelseintäkter	3	51 159	138 005
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 898 257</b>	<b>7 955 937</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 974 370	-4 141 917
Övriga externa kostnader	9	-493 156	-626 844
Personalkostnader	10	-983 263	-1 006 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-551 664	-549 564
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 002 453</b>	<b>-6 324 770</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 895 804</b>	<b>1 631 166</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 792	51 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-873 023	-973 479
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-850 231</b>	<b>-921 843</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 045 573</b>	<b>709 324</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 045 573</b>	<b>709 324</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	72 700 651	73 187 341
Maskiner och inventarier	13	73 275	84 999
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 773 926</b>	<b>73 272 340</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>72 773 926</b>	<b>73 272 340</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		22 604	161 072
Övriga fordringar	14	13 647	25 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	247 016	424 014
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>283 267</b>	<b>610 352</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 267 522	2 698 386
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 267 522</b>	<b>2 698 386</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 550 788</b>	<b>3 308 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 324 714</b>	<b>76 581 078</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 700 980	9 700 980
Fond för yttre underhåll		3 320 358	3 727 094
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 021 338</b>	<b>13 428 074</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		21 013 769	19 897 710
Årets resultat		1 045 573	709 324
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>22 059 342</b>	<b>20 607 033</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 080 680</b>	<b>34 035 107</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 325 000	24 370 022
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 325 000</b>	<b>24 370 022</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 670 022	15 550 000
Leverantörsskulder		276 624	595 486
Skatteskulder		32 142	22 981
Övriga kortfristiga skulder		765 310	886 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 174 936	1 121 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 919 034</b>	<b>18 175 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>76 324 714</b>	<b>76 581 078</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 895 804	1 631 166
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	551 664	549 564
	<b>2 447 468</b>	<b>2 180 730</b>
Erhållen ränta	70	51 636
Erlagd ränta	-882 854	-976 199
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 564 684</b>	<b>1 256 168</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	349 807	-177 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-367 106	12 998
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 547 385</b>	<b>1 091 948</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53 250	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-53 250</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	9 066 647
Amortering av lån	-925 000	-9 966 647
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-925 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>569 135</b>	<b>191 948</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 698 386</b>	<b>2 506 439</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 267 522</b>	<b>2 698 386</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kranen 1 i Solna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 kabel-tv/bredband samt 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	1,00 %
Om- och tillbyggnad	5,00 - 10,00 %
Installationer	10,00 %

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 296 648	7 296 648
Hysesintäkter, p-platser	208 140	207 140
El	247 980	228 207
Övriga intäkter	94 330	85 937
<b>Summa</b>	<b>7 847 098</b>	<b>7 817 932</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturerering	4 316	131 397
Övriga intäkter	18 243	6 608
Försäkringsersättning	28 600	0
<b>Summa</b>	<b>51 159</b>	<b>138 005</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	4 316	131 397
Städning	220 008	200 971
Besiktning och service	315 328	115 009
Trädgårdsarbete	149 142	4 026
<b>Summa</b>	<b>688 794</b>	<b>451 403</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	396 866	523 642
<b>Summa</b>	<b>396 866</b>	<b>523 642</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	158 636	562 736
<b>Summa</b>	<b>158 636</b>	<b>562 736</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	747 310	606 585
Uppvärmning	740 628	841 907
Vatten	190 143	149 448
Sophämtning	279 792	267 114
<b>Summa</b>	<b>1 957 873</b>	<b>1 865 054</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	187 890	178 015
Självrisker	28 600	26 200
Fritidsmedel	30 000	30 000
Kabel-TV	258 721	252 806
Fastighetsskatt	266 990	252 060
<b>Summa</b>	<b>772 201</b>	<b>739 081</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	44 664	121 379
Övriga förvaltningskostnader	170 806	125 863
Revisionsarvoden	38 500	34 750
Ekonomisk förvaltning	148 699	143 821
Konsultkostnader	90 487	201 031
<b>Summa</b>	<b>493 156</b>	<b>626 844</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	193 320	200 551
Löner, arbetare	202 024	192 044
Löner, tjänstemän	293 102	287 760
Förändring av semesterlöneskuld	-7 200	28 149
Övriga personalkostnader	117 103	110 964
Sociala avgifter	184 914	186 978
<b>Summa</b>	<b>983 263</b>	<b>1 006 445</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	873 023	973 150
Övriga räntekostnader	0	329
<b>Summa</b>	<b>873 023</b>	<b>973 479</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	86 586 832	86 586 832
Årets inköp	53 250	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>86 640 082</b>	<b>86 586 832</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 399 491	-12 861 651
Årets avskrivning	-539 940	-537 840
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 939 431</b>	<b>-13 399 491</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>72 700 651</b>	<b>73 187 341</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 870 000</i>	<i>34 870 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	127 200 000	116 683 000
Taxeringsvärde mark	75 673 000	92 778 000
<b>Summa</b>	<b>202 873 000</b>	<b>209 461 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	151 894	151 894
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>151 894</b>	<b>151 894</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-66 895	-55 171
Årets avskrivning	-11 724	-11 724
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-78 619</b>	<b>-66 895</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>73 275</b>	<b>84 999</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 587	25 206
Övriga fordringar	60	60
<b>Summa</b>	<b>13 647</b>	<b>25 266</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 646	99 261
Städning	7 500	18 886
Försäkringspremier	16 557	204 447
Kabel-TV	64 415	63 532
Förvaltning	39 176	37 888
Inkomsträntor	22 722	0
<b>Summa</b>	<b>247 016</b>	<b>424 014</b>

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-05-20	0,90 %	15 753 375	16 053 375
Nordea			0	14 850 000
Nordea	2026-11-18	2,68 %	8 616 647	9 016 647
Nordea	2028-06-16	2,77 %	14 625 000	
<b>Summa</b>			<b>38 995 022</b>	<b>39 920 022</b>
Varav kortfristig del			24 670 022	15 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 995 022 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	31 424	7 677
El	103 166	81 455
Uppvärmning	84 584	88 523
Utgiftsräntor	48 500	58 331
Städning	22 739	610
Upplupna semesterlöner	180 904	184 412
Sociala avgifter	56 840	57 942
Förutbetalda avgifter/hyror	629 779	625 274
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>1 174 936</b>	<b>1 121 224</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 086 000	78 086 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholms län, Solna kommun

---

Ingrid Elisabeth Bengtsson  
Styrelseledamot

---

Monika Maria Ekman  
Styrelseledamot

---

Per Linder  
Styrelseledamot

---

Peter Stein  
Styrelseledamot

---

Rolf Olov Östlund  
Ordförande

---

Ulla Arkerud  
Styrelseledamot

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

---

Birgit Garmelius  
Internrevisor

---

Crowe Osborne AB  
Daniel Bohlin  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

14.04.2026 20:31

**SENT BY OWNER:**

Malik Ahrne Bojang · 13.04.2026 11:29

**DOCUMENT ID:**

BygjdP4cnZe

**ENVELOPE ID:**

B1jOwV93We-BygjdP4cnZe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kranen 1 i Solna, 716419-3612 - Ej undertecknad årsredovisning 2025-12-31 (1).pdf

18 pages

**SHA-512:**

3dbd43f9cb4d46d16cad816d84f5361b775021957a201

35b058a7c313834523372725fe206f538bdac9854b1c8b

5bc8f6f35865934d388cf3ab97e4ddc12030

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
1. INGRID ELISABETH BENG TSSON	 Signed	13.04.2026 11:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2026 11:33	Low	IP: 83.251.78.222
2. ULLA ARKERUD	 Signed	13.04.2026 11:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2026 11:36	Low	IP: 83.251.78.250
3. Per Anders Inge Linder	 Signed	13.04.2026 12:39	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2026 12:33	Low	IP: 78.77.222.209
4. PETER STEIN	 Signed	14.04.2026 08:48	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.04.2026 08:47	Low	IP: 2.249.58.45
5. Rolf Olov Östlund	 Signed	14.04.2026 09:38	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.04.2026 14:33	Low	IP: 217.208.63.234
6. MONIKA EKMAN	 Signed	14.04.2026 20:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.04.2026 20:29	Low	IP: 83.251.71.45

\* 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



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.04.2026 13:14

**SENT BY OWNER:**

Malik Ahrne Bojang · 15.04.2026 08:17

**DOCUMENT ID:**

SJ6c6jhhZe

**ENVELOPE ID:**

rkncTj2hZg-SJ6c6jhhZe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kranen 1 i Solna, 716419-3612 - av styrelsen undertecknad årsredovisning 2025-12-31 (1).pades.pdf  
20 pages

**SHA-512:**

4e68ac48f0e333a52febb1b1d74dd6d3a18bb116935399  
ad3180d7575f8a2506e53e977344013151387ed5f4b50e  
74c5c4fe0710d02497dd766dec352c5dbd6f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
BIRGIT GARMELIUS 	Signed	15.04.2026 09:45	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.04.2026 09:43	Low	IP: 83.249.39.164
DANIEL BOHLIN 	Signed	15.04.2026 13:14	eID	Swedish BankID
	Authenticated	15.04.2026 12:10	Low	IP: 85.24.213.106

\* 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

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

## 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kranen 1 i Solna, org.nr 716419-3612

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kranen 1 i Solna för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### ***Intern revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kranen 1 i Solna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorers ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bromma den

Solna den

Daniel Bohlin  
Auktoriserad revisor

Birgit Garmelius  
Intern revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 09:02

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 09.04.2026 08:45

**DOCUMENT ID:**

HkWOLsTV2ZI

**ENVELOPE ID:**

SJueoa4hWI-HkWOLsTV2ZI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2025 BRF Kranen 1 i Solna.pdf  
4 pages

**SHA-512:**

2378dd79bd65ca1d2b67a322e02cc287f2c4eb41e76df2  
0696df2a205660ae0a6a92d3401c3b9d144b494b6099b  
76c96ab423bc1fb80fb91429f92e532710516

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BIRGIT GARMELIUS	Signed	10.04.2026 11:53	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2026 11:44	Low	IP: 95.193.162.198
2. DANIEL BOHLIN	Signed	13.04.2026 09:02	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.04.2026 09:48	Low	IP: 85.24.213.106

\* 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

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

## 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