



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kranskötaren i Göteborg

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kranskötaren i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9194 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Källtorp 120:6	Göteborgs Kommun	10 år	2027-08-12	1948

Totalt 1 objekt

Fastighetsägaren (Göteborgs Kommun) kan säga upp tomträtten tidigast 5 år och senast 2 år före utgången av den löpande tomträttsperioden.

Vid utgången av varje avgäldsperiod kan fastighetsägaren eller tomträttshavaren initiera en ändring av avgälden för nästa period. Ändring kan ske genom frivillig överenskommelse eller genom domstolsprövning. En överenskommelse måste träffas senast ett år före utgången av den innevarande avgäldsperioden. I annat fall måste den part som vill ändra avgälden ansöka om stämning i domstol senast samma tidpunkt. I praktiken skickar kommunen normalt ett förslag till ny avgäld i god tid före denna frist, och om parterna inte enas ansöker kommunen om domstolsprövning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 130
28	förråd	206
32	p-platser	0
Totalt 140 objekt		5 336

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 25 st 2 rok, 39 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marga Brisman	Ordförande	2024-02-27	
Michael Van Ginhoven	Ledamot	2021-06-14	
Therése Bengtsén	Ledamot	2024-02-27	
Erik Heyman	Ledamot	2023-05-25	
Rebecca Brorström	Ledamot	2022-05-05	
Tove Vestlund	Ledamot	2023-05-25	
Lovisa Wändahl	Ledamot	2023-05-25	
Erik Lundström	Suppleant	2024-05-15	
Olle Hallqvist	Suppleant	2024-05-15	2025-12-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therése Bengtsén, Erik Heyman, Michael Van Ginhoven och Erik Lundström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Van Ginhoven, Marga Brisman, Therése Bengtsén och Erik Heyman.

Revisorer har varit: Carl-Johan Langeström med Linnéa Jellvert som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pär Blomqvist (sammankallande), Paul Rudny samt Åsa Strömberg, valda vid föreningsstämman. Pär Blomqvist har avgått 2025-09-01.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter fr.o.m. 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-16.

För att följa kostnadsutvecklingen höjdes årsavgifterna med 12% från och med januari 2023, januari 2024 med 3% och i januari 2025 höjs de med 3 %. För 2026 planeras ingen avgiftsförhöjning.

Vad har gjorts under 2025:

Under 2025 har föreningen tecknat nytt förvaltaravtal med HSB, nytt snöröjningsavtal med LPE, samt avtal om Tekniskförvaltning med ERBO, vilket gäller från och med 2026. Dessa nya avtal innebär väsentligt minskade kostnader för föreningen. Beslut har också fattats om att gå över till gräsklippning med robot.

OVK genomfördes i november 2024 och radonmätning vintern 2024-25. De brister som OVK:n visade har åtgärdats och föreningen har nu godkänts. De lägenheter som hade höga radonvärden har fått hjälp med att förbättra ventilationen. Ny radonmätning pågår vintern 2025-26 i dessa lägenheter.

Offert för att måla och rengöra våra fönsterbläck har tagits in och arbetet kommer att göras våren 2026

Målning av torkrummet Kärrhöksgatan 5 utfördes våren 2025.

Målning av metallräcken utomhus och dörrarna, gaveln Kärrhöksgatan 5 våren 2025

Hjärtstartare har leasats och uppsatts på gaveln Kärrhöksgatan 5, vilket uppfyller godkänd motion från stämman 2025. Ny cykelpolicy är framtagen och en ökning av cykelplatser har skett, Kärrhöksgatan 3, för att uppfylla godkänd motion från stämman 2025.

Under året har två trivseldagar genomförts där medlemmarna gemensamt arbetat med såväl utomhus- som inomhusmiljön samt haft tillfälle till trevlig samvaro.

En medlemsträff/glöggmingel hölls i december i Föreningslokalen.

Styrelsen har utöver 11 styrelsemöten haft två heldagsarbetsmöten för planering och utvecklingsarbete.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Byte VVC pump

Slamsugning och kontroll av brunnar har genomförts.

Under året har följande reparationer gjorts

Reparation av sättningar av våra gatsstenar.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som utgör underlag till styrelsens arbete när det gäller planering av underhåll och ekonomi.

Driftskostnaderna för föreningen kommer att öka då kommunen aviserat om kommande stora behov av att höja avgiften för både vatten och avlopp samt sophantering.

Avgiftshöjningar har även aviserats för eldistribution.

2027 går nuvarande avtal om tomträttsavgäld ut. Styrelsen räknade med en kraftig höjning, men höjningen kommer att bli mindre än förväntat på grund av sänkt fatsighetstaxering 2025.

De energisparande åtgärderna (torkrum och rörelsestyrd LED-belysning) som genomfördes 2024 har minskat på vår elförbrukning, men kostnadsmissigt har det inte skett stora förändringar då elpriset varit lågt. Styrelsen bedömer att all nyanskaffning skall fortsatt vara energisnål.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1985	Tilläggsisolering fasader
1995	Takbyte Planerat 2032
2000	Stammreovering Planerat 2050
2024	Fönsterreovering Planerat 2033

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Omhändertat resultat av förnyad radonmätning som genomförs efter att de brister som framkommit i OVK:n åtgärdats
2026	Byte eller ommålning av plåt runt fönster och dörrar
2026	Byte cirkulationspump för varmvatten
2026-2029	Diverse målningsarbeten, byte av golvmaterial efter behov
2026-2029	Byte av tvättstugeutrustning om behov finns
2027	Byte termostater
2027	Injustering värme
2027-2029	Utbyte av dagvattenbrunnar och ledningar. Tidigare vid behov

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 109 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	429	341	359	279	216
Skuldsättning, kr/kvm	277	277	278	286	286
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	288	288	288	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	202	190	171	166	165
Årsavgifter, kr/kvm	1 123	1 091	1 054	945	927
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 137	1 097	1 075	976	911
Nettoomsättning, tkr	6 067	5 855	5 644	5 047	4 548
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 796	-494	-3 556	958	287
Soliditet, %	79	75	74	79	78

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen.

Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas fr.o.m. 2023 enligt BFNR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	619 752	0	0	619 752
Upplåtelseavgifter, kr	2 283 548	0	0	2 283 548
Underhållsfond, kr	4 947 509	0	1 106 492	6 054 001
S:a bundet eget kapital, kr	7 850 809	0	1 106 492	8 957 301
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 037 631	-494 346	-1 106 492	-563 207
Årets resultat, kr	-494 346	494 346	1 796 098	1 796 098
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	543 285	0	689 606	1 232 891
S:a eget kapital, kr	8 394 094	0	1 796 098	10 190 192

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skatt med 93 508 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	543 285
Årets resultat, kr	1 796 098
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 508
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 232 891

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 232 891
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 067 269	5 854 577
Summa Rörelseintäkter		6 067 269	5 854 577
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 588 344	-5 599 733
Övriga externa kostnader	Not 4	-109 813	-137 203
Personalkostnader	Not 5	-148 887	-151 727
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-398 575	-398 576
Summa Rörelsekostnader		-4 245 619	-6 287 239
Rörelseresultat		1 821 650	-432 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 426	6 486
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-48 978	-68 170
Summa Finansiella poster		-25 552	-61 684
Resultat efter finansiella poster		1 796 098	-494 346
Resultat före skatt		1 796 098	-494 346
Årets resultat		1 796 098	-494 346

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	7 285 064	7 666 207
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	14 216	31 648
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		7 299 280	7 697 856

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

7 299 780 7 698 356

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		650	378
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 116 930	2 437 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	388 646	413 701
Summa Kortfristiga fordringar		3 506 226	2 851 217

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 000 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		131 442	114 084
Summa Kassa och bank		131 442	114 084

Summa Omsättningstillgångar

5 637 667 3 465 301

Summa Tillgångar

12 937 448 11 163 656

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 903 300	2 903 300
Fond för yttre underhåll	6 054 001	4 947 509
Summa Bundet eget kapital	8 957 301	7 850 809

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-563 207	1 037 631
Årets resultat	1 796 098	-494 346
Summa Fritt eget kapital	1 232 891	543 285

Summa Eget kapital

10 190 192 **8 394 094**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 480 000	1 480 000
Leverantörsskulder		415 278	445 354
Skatteskulder		12 058	10 869
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	35 066	20 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	804 854	813 030
Summa Kortfristiga skulder		2 747 256	2 769 562

Summa Skulder

2 747 256 **2 769 562**

Summa Eget kapital och skulder

12 937 448 **11 163 656**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 821 650	-432 662
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	398 575	398 576
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	398 575	398 576
Erhållen ränta	21 349	4 419
Erlagd ränta	-49 876	-68 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 191 698	-98 228
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	22 734	115 750
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-21 408	-328 431
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 326	-212 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 193 024	-310 909
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-178 083
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-178 083
Årets kassaflöde	2 193 024	-488 992
Likvida medel vid årets början	3 014 589	3 503 580
Likvida medel vid årets slut	5 207 613	3 014 589

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	117 år.
Avskrivningstid på ombyggnader:	15-44 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 759 856	5 592 348
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	2 916	2 916
	Hyror lokaler	28 716	34 820
	Hyror garage och parkeringsplatser	185 675	158 214
	Hyror förbrukningsbaserad	18 922	3 360
	Hyror övrigt	75 916	69 116
	Övriga primära intäkter	39 416	23 857
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 111 417	5 884 631
	Hyresbortfall	-44 148	-30 054
	<i>Summa</i>	-44 148	-30 054
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 067 269	5 854 577
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 057 195	-1 072 669
	Snö och halk-bekämpning	-94 015	-142 285
	Reparationer	-102 920	-311 804
	Planerat underhåll	-93 508	-1 912 992
	El	-157 573	-135 696
	Uppvärmning	-628 382	-634 885
	Vatten	-292 354	-241 153
	Sophämtning	-165 817	-164 445
	Fastighetsförsäkring	-32 276	-30 738
	Kabel-TV och bredband	-150 204	-150 184
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-142 250	-131 030
	Tomträttsavgäld	-671 852	-671 852
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 588 344	-5 599 733

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-29 595	-24 482
	Extern revision	-15 625	-15 625
	Konsultkostnader	-15 819	-27 108
	Medlemsavgifter	-33 000	-33 000
	Föreningsverksamhet	-15 289	-10 037
	Övriga förvaltningskostnader	-484	-26 950
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-109 813	-137 203
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 000	-100 000
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-9 000	-9 000
	Sociala avgifter	-29 387	-30 003
	Övriga personalkostnader	-1 500	-3 724
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-148 887	-151 727
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-351 062	-351 062
	Avskrivning på markanläggning	-30 081	-30 081
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-17 432	-17 433
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-398 575	-398 576
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	22 268	3 547
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 158	2 939
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 426	6 486

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-48 978	-68 170
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-48 978	-68 170
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 746 404	17 746 404
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	398 599	177 578
	Årets investeringar	0	221 021
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	18 145 003	18 145 003
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 478 796	-10 097 653
	Årets avskrivningar	-381 143	-381 143
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-10 859 939	-10 478 796
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 285 064	7 666 207
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	64 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	433 000	226 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	53 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	117 433 000	125 226 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 688 000	13 688 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 688 000	13 688 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	367 820	346 020
	Årets investeringar	0	21 800
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	367 820	367 820
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-336 172	-318 739
	Årets avskrivningar	-17 432	-17 433
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-353 604	-336 172
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 216	31 648
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	64 738
	Årets investeringar	0	156 283
	Omklassificering till byggnad	0	-221 021
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 076 171	2 400 505
	Övriga fordringar	40 759	36 633
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 116 930	2 437 138
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 144	2 067
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	384 502	411 634
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	388 646	413 701

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	2 000 000	500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 000 000	500 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,17%	2026-03-11	1 480 000	0
			1 480 000	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 480 000
Kortfristig del	1 480 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,17%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,17%	2026-03-11	1 480 000	0
			1 480 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 480 000
Kortfristig del	1 480 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Momsskuld	8 218	0
Övriga kortfristiga skulder	26 848	20 309
<i>Summa Övriga skulder</i>	35 066	20 309

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	499 985	496 370
	Upplupna räntekostnader	2 476	3 374
	Övriga upplupna kostnader	302 393	313 286
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	804 854	813 030

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-09

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kranskötaren i Göteborg, org.nr. 757200-9194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kranskötaren i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 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 revisionsred 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 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 misstag, 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. 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 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, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kranskötaren i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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.

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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Isabelle Alvarsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl-Johan Langeström
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kranskötaren i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marga Brisman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 16:52:12



Therése Bengtsén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 18:46:03



Erik Heyman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 10:07:22



Rebecca Brorström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 07:44:13



Lovisa Wändahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 19:43:35



Michael Van Ginhoven

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 10:41:16



Tove Vestlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 08:34:37



Carl-Johan Langeström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 16:58:59



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 18:02:15



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kranskötaren i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Carl-Johan Langeström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 16:52:40



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 18:01:47



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Styrelsen har av årsmötet fått förtroendet och ansvaret att förvalta föreningen, dess underhåll och dess ekonomi.

Styrelsens mål är att varje medlem skall:

- känna trygghet i sitt boende
- känna trivsel i kontakten med sina grannar och i området.
- få en service som är anpassad till föreningens ekonomi, behov och underhållsplaner.

Regler och lagar förändras och det gör att föreningens planer både vad gäller underhåll, investeringar, reparationer och ekonomi påverkas. Styrelsen följer utvecklingen löpande och justerar våra mål och planer allteftersom.

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.