

Årsredovisning

för

Brf Krokvägen

788000-0182

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Krokvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Underhållsplanen sträcker sig över 30 år och uppdateras och indexeras varje år. Styrelsen har en ambition att stärka ekonomin så att oförutsedda händelser kan klaras utan lån och att även skapa utrymme för att lösa hela eller delar av befintliga lån.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Bengt Andersson	Ordförande	2027
Alvar Bergqvist	Ledamot	2026
Marie Wedin	Ledamot	2026
Christina Rörsch	Ledamot	2027
Niklas Larsson	Ledamot	2027
Elisabeth Hildén	Suppleant	2027
Tarja Lindholm	Suppleant	2026

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under året.

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

a

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Andreas Lundin	Lucon Revision	2026

Valberedning

Namn	Vald till
Ann-Marie Karlsson	2026
Ingeborg Maul Westerlund	2026

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Gultörnet 3 i Härnösands Kommun. På fastigheten finns 5 bostadshus med 78 lägenheter. Byggnaderna uppfördes 1956.

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 567 kvm, varav 5 951 kvm utgör boyta och 616 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ	Total yta
9	2 r o k	495
60	3 r o k	4538
9	4 r o k	918
2	Lokaler	172

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet/föreningslokal

Är ofta bokad för övernattningar och ibland aktiviteter vilket är glädjande.

Friskvårdslokal

Gymmet har under året haft 149 besökande motionärer.

Bastun har under årets kalla månader varit bokad 97 gånger.

Trivselaktiviteter

Vår trivselkommité har under året ordnat grillafton, surströmmingskväll och julgröt till medlemmarnas belåtenhet.

R

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal

Avtal

Teknisk förvaltning
Inre skötsel
Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Fastighetscompetens
MIK Allservice
Ekoni Redovisning

Uppdrag fördelat inom styrelsen

Alvar Bergqvist har under verksamhetsåret innehaft uppdraget som vicevärd med ansvar för den tekniska förvaltningen.
Marie Wedin har haft uppdraget som administrativ kontaktperson med ansvar för mäklarkontakter och överlåtelseadministration.
Bengt Andersson, Ekonomi och Webbredaktör.
Christina Rörsch har varit sekreterare.
Niklas Larsson ledamot.

Årets investeringar och underhåll

Förutom löpande underhåll är följande åtgärder genomförda.

Genomgång av taken på samtliga byggnader, för översyn och utbyte av trasiga tegelpannor efter vintern.

Installation av passersystem med porttelefon för samtliga entrédörrar.

Översyn och service på samtliga tvättstugemaskiner samt provkörning.

Hus C: Renovering av torkrummet vid tvättstugan, samt byte av avfuktare.

Hus D: Färdigställande av sockelrenovering inkl. målning.

Planerade investeringar och underhåll

Hus E: Åtgärd sockel lika hus D. Byte av sönderfrusna tegelstenar, tvättning av vägg före sprutpåläggning av fuktspärr.

Upphandling gällande byte av dränering och stuprörsavlopp på samtliga byggnader samt åtgärdande av grunden.

Laddning av elfordon. Då vår inkommande ledningskapacitet är begränsad undersöker vi noggrant de olika typlösningarna på marknaden för att finna ett lämpligt alternativ för våra behov.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid årets början: 96
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid årets slut: 96

Föreningens mailadress: brf.krokvagen@gmail.com

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2026-01-01 med 5%.
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 104	3 904	3 901	3 725
Resultat efter finansiella poster	408	809	688	774
Balansomslutning	11 804	11 460	12 645	12 019
Soliditet (%)	73	72	59	56
Kassalikviditet (%)	274	235	118	354
Taxeringsvärde, tkr	27 040	33 591	33 591	33 591
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	658	626	628	598
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	356	367	663	681
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	393	405	732	751
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	169	154	177
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	244	236	217	208
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	95	95

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	172 300	791 611	6 487 047	757 329	8 208 287
Disposition av föregående års resultat:		100 773	656 556	-757 329	0
Årets resultat				407 729	407 729
Belopp vid årets utgång	172 300	892 384	7 143 603	407 729	8 616 016

R

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 143 603
årets vinst	407 729
	7 551 332

disponeras så att	
till yttre underhållsfond avsättes	81 120
i ny räkning överföres	7 470 212
	7 551 332

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

a

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	4 103 956	3 904 472
Övriga intäkter	3	23 065	20 422
		4 127 021	3 924 894
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-404 943	-192 224
Fastighetsavgift/skatt	5	-87 000	-106 310
Driftskostnader	5	-2 363 076	-2 286 947
Övriga kostnader	5	-220 064	-202 156
Personalkostnader	6	-117 479	-132 630
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-449 782	-351 988
		-3 642 344	-3 272 255
Rörelseresultat		484 677	652 639
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 101	254 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-84 875	-98 025
		-76 774	156 409
Resultat efter finansiella poster		407 903	809 048
Resultat före skatt		407 903	809 048
Skatt på årets resultat		-175	-51 718
Årets resultat		407 729	757 329

R

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	8 848 962	8 418 240
Inventarier, verktyg och installationer	11	420 077	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	890 636
		9 269 039	9 308 876

Summa anläggningstillgångar

9 269 039

9 308 876

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	4 152
Övriga fordringar		10 819	833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	127 595	51 183
		138 414	56 168

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	13	359 940	179 940
		359 940	179 940

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		2 036 577	1 915 511
		2 534 931	2 151 619

SUMMA TILLGÅNGAR

11 803 970

11 460 495

n

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

172 300

172 300

Förlagsinsatser

892 384

791 611

1 064 684

963 911

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 143 603

6 487 046

Årets resultat

407 729

757 329

7 551 331

7 244 376

Summa eget kapital

8 616 015

8 208 287

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

2 263 100

2 337 300

Summa långfristiga skulder

2 263 100

2 337 300

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

74 200

74 200

Inre reparationsfond

89 049

96 710

Leverantörsskulder

145 491

81 318

Aktuella skatteskulder

51 891

52 941

Övriga skulder

21 380

68 695

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

542 844

541 044

Summa kortfristiga skulder

924 855

914 908

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 803 970

11 460 495

u

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		407 904	809 047
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		449 782	351 988
Betald skatt		-11 199	-1 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		846 487	1 159 510
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 152	-4 152
Förändring av kortfristiga fordringar		-76 424	-51 183
Förändring av leverantörsskulder		64 173	-73 926
Förändring av kortfristiga skulder		-53 177	24 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten		785 211	1 054 913
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-409 945	-286 994
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-409 945	-286 994
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-74 200	-1 943 117
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-74 200	-1 943 117
Årets kassaflöde		301 066	-1 175 198
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 095 451	3 270 649
Likvida medel vid årets slut		2 396 517	2 095 451

R

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund & innerväggar	100 år
Fasad	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Värme	50 år
Sanitet	50 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Styr & övervakning	15 år
Restpost	50 år
Låssystem	30 år
Gym	10 år
Garageportar	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner & inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

R

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

a

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

a

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 960 000	11 960 000
	11 960 000	11 960 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 741 757	3 559 472
Fast avgift El	176 005	166 976
Hyror Garage	95 810	96 402
Hyror P-platser	90 384	81 622
	4 103 956	3 904 472
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	10 290	12 772
Pantsättningsavgift	4 674	5 055
Uthyrningslägenhet	7 350	0
Övriga intäkter	751	2 595
	23 065	20 422

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2025	2024
Reparation & underhåll	333 826	174 527
Reparation tvättstuga	71 117	3 912
Reparation tak	0	6 938
Reparation garage/p-platser	0	6 847
	404 943	192 224

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	119 124	113 746
Inre skötsel/städ	87 256	85 596
Snö- och halkbekämpning	39 554	90 675
Utemiljö	30 689	19 371
	276 623	309 388

a

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	419 659	414 614
Uppvärmning	842 689	794 152
Vatten	342 204	343 481
Sophantering och återvinning	178 838	134 850
	1 783 390	1 687 097

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	78 189	76 423
Kabel-TV och Internet	224 874	214 039
	303 063	290 462

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	87 000	106 310
	87 000	106 310

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättningar till revisor	19 375	18 000
Redovisningstjänster/förvaltning	114 811	113 843
Övriga externa kostnader	85 878	70 313
	220 064	202 156

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	102 300	119 200
Övriga ersättningar till styrelsen	3 200	0
	105 500	119 200
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 979	13 430
	11 979	13 430
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	117 479	132 630

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	348 662	328 236
Avskrivningar på markanläggningar	23 752	23 752
Avskrivningar på maskiner och inventarier	77 368	0
	449 782	351 988

a

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	8 101	10 494
Resultat vid försäljningar	0	243 940
	8 101	254 434

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	84 620	97 598
Räntekostnader för skatter och avgifter	255	427
	84 875	98 025

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 554 661	16 683 956
Inköp	803 136	882 705
Försäljningar/utrangeringar	0	-12 000
Mark	1 478 220	1 478 220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 836 017	19 032 881
Ingående avskrivningar	-10 614 641	-10 274 653
Försäljningar/utrangeringar	0	12 000
Årets avskrivningar	-372 414	-351 988
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 987 055	-10 614 641
Utgående redovisat värde	8 848 962	8 418 240
Taxeringsvärden bostäder	26 200 000	32 800 000
Taxeringsvärden lokaler	840 000	791 000
	27 040 000	33 591 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	251 926	251 926
Inköp	497 445	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	749 371	251 926
Ingående avskrivningar	-251 926	-251 926
Årets avskrivningar	-77 368	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-329 294	-251 926
Utgående redovisat värde	420 077	0

a

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tele 2	35 213	34 700
Servanet	6 250	6 520
Bostadsrätterna	6 400	7 110
Länsförsäkringar	78 220	0
Ränteintäkter	1 512	2 853
	127 595	51 183

Not 13 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25	1 890,3812	344 940	344 940	364 465
Ej ännu inkommen insättning 251231		15 000	15 000	
		359 940	359 940	364 465

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 161707	3,55	2027-04-30	2 337 300	2 411 500
			2 337 300	2 411 500
Kortfristig del av långfristig skuld			74 200	74 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 966 300 kr.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen
har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda årsavgifter	321 582	303 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	221 262	237 883
	542 844	541 044

a

Not 16 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Årsredovisningen beslutades den 19 mars 2026

Härnösand



Bengt Andersson
Ordförande
2026-03-19



Marie Wedin

2026-03-19



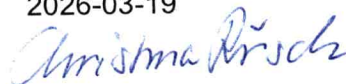
Niklas Larsson

2026-03-19



Alvar Bergqvist

2026-03-19



Christina Rorsch

2026-03-19

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-20



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krokvägen Nr 1

Org.nr 788000-0182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krokvägen Nr 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Krokvägen Nr 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Härnösand den 20 mars 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andreas Lundin", is written over a horizontal line.

Andreas Lundin
Auktoriserad revisor