



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Krokusen i Bromölla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Krokusen i Bromölla med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-6059 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Bromölla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krokusen 5	1966-01-01	1967

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	87
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 817
<b>Totalt 33 objekt</b>		<b>1 904</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 15 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 5 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Alexander Ebbesson	Ordförande	
Daniel Olsson	Ordförande	2024-07-01
Jonas Svensson	Ledamot	
Anne Siivola	Ledamot	
Jeanette Gustafsson	Ledamot	2024-09-04
Magnus Nilsson	Ledamot	
Magnus Nilsson	Suppleant	2024-07-01
Nathalie Tofte	Suppleant	2024-07-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jeanette Gustafsson, Jonas Svensson och Daniel Olsson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Svensson, Jeanette Gustafsson, Magnus Nilsson, Alexander Ebbesson, Daniel Olsson och Nathalie Tofte.

Revisorer har varit: Henrik Vinberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Olsson (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar (18 närvarande).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-06-28.

## Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Relining av loppsledning och ledningar under golv i källaren. I samband med projektet togs ett nytt lån i föreningen.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2023	Källarhalsarna har fått ny belysning som förhoppningsvis ska göra det tryggare att ta sig upp och ner i trapporna. OVK genomförd och ventilationskanaler rensade. Renovering av undercentralen för fjärrvärmens genomförd.
2019	Byte källarfönster
2016	Byte utomhusbelysning till LED
2012	Modernisering takventilation
2008	Byte lägenhetsdörrar
2007	Takrenovering
2001	Fjärrvärme
1992	Fönsterbyte

Byte av samtliga fönster och entrépartier.

Inkoppling av fjärrvärme och nermontering av oljepannan.

Renovering av taket och ny beläggning på taket.

Modernisering av ventilationslösningen och nya köksfläktar.

Tvättstugan flyttad och förnyad.

Tankrummet sanerat och iordningställt för annan användning.

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

Renovering av utemiljöer, parkering och gångvägar är en kommande aktivitet. Uppfräschning av källargången efter reliningen är en åtgärd som planeras. Enligt underhållsplanen är värmeanläggning, låssystem, fasad, balkonger, ledningar i mark och hårda markytor planerade inom fem år. Styrelsen fortsätter bevaka omvärlden och letar efter möjligheter att sänka kostnader eller få kontroll över dessa.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	4	82	130	165	148
Skuldsättning, kr/kvm	2 285	404	417	429	442
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 395	423	436	450	463
Räntekänslighet, %	3	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	312	315	245	227	218
Årsavgifter, kr/kvm	705	714	658	652	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	93	97	97	94
Totala intäkter, kr/kvm	745	732	682	677	672
Nettoomsättning, tkr	1 408	1 344	1 298	1 287	1 278
Resultat efter finansiella poster, tkr	-92	149	177	275	222
Soliditet, %	23	54	52	48	41

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

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). El debiteras enligt individuell mätning.

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.

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökande avskrivningningar och räntekostnader gällande reliningen.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 14 463 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 4 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om höjning av avgiften med 9 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	65 000	0	0	65 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	741 141	0	57 629	798 770
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>806 141</b>	<b>0</b>	<b>57 629</b>	<b>863 770</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	563 270	148 963	-57 629	654 604
Årets resultat, kr	148 963	-148 963	-92 438	-92 438
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>712 233</b>	<b>0</b>	<b>-150 067</b>	<b>562 166</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 518 374</b>	<b>0</b>	<b>-92 438</b>	<b>1 425 936</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 88 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 371 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	712 233
Årets resultat, kr	-92 438
Reservation till underhållsfond, kr	-88 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 371
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>562 166</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>562 166</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 408 312	1 343 594
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 772	50 101
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 418 084</b>	<b>1 393 695</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 199 770	-1 133 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 392	-43 247
Personalkostnader	Not 6	-84 482	-48 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-69 949	-24 573
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 407 593</b>	<b>-1 249 693</b>

## Rörelseresultat

**10 491**      **144 002**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 349	42 143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 278	-37 182
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-102 929</b>	<b>4 961</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-92 438**      **148 963**

## Resultat före skatt

**-92 438**      **148 963**

## Årets resultat

**-92 438**      **148 963**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 4 067 902 507 707

*Summa Materiella anläggningstillgångar***4 067 902 507 707**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

### Summa Anläggningstillgångar

**4 068 402 508 207**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 430 -988

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 117 094 50 772

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 23 872 38 039

*Summa Kortfristiga fordringar***145 396 87 822**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 1 800 000 1 800 000

*Summa Kortfristiga placeringar***1 800 000 1 800 000**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 312 736 415 553

*Summa Kassa och bank***312 736 415 553**

### Summa Omsättningstillgångar

**2 258 131 2 303 375**

### Summa Tillgångar

**6 326 533 2 811 582**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	65 000	65 000
Fond för yttre underhåll	798 770	741 141
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>863 770</b>	<b>806 141</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	654 604	563 270
Årets resultat	-92 438	148 963
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>562 166</b>	<b>712 233</b>

### Summa Eget kapital

1 425 936

1 518 374

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	745 052
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>745 052</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 351 052	24 000
Leverantörsskulder		71 127	107 752
Kortfristiga skulder till koncernföretag		6 701	0
Skatteskulder	Not 15	1 615	6 763
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	245 213	267 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	224 889	142 544
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 900 597</b>	<b>548 157</b>

### Summa Skulder

4 900 597

1 293 209

### Summa Eget kapital och skulder

6 326 533

2 811 582

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 10 491 144 002

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 69 949 24 573

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 69 949 24 573**

Erhållen ränta 69 221 40 174

Erlagd ränta -158 258 -32 924

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**-8 596 175 825**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 10 691 8 591

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 12 369 32 245

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 23 059 40 836**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**14 463 216 661**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -3 630 144 0

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -3 630 144 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 3 582 000 -24 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 3 582 000 -24 000**

## Årets kassaflöde

**-33 681 192 661**

Likvida medel vid årets början **2 260 753 2 068 092**

Likvida medel vid årets slut **2 227 072 2 260 753**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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 1 435 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 281 360	1 232 040
	Hyror lokaler	73 244	69 132
	Hyror förbrukningsbaserad	53 209	64 701
	Hyror övrigt	0	600
	Övriga primära intäkter	3 667	5 996
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 411 480</b>	<b>1 372 469</b>
	Avgiftsbortfall	0	-3
	Hysesbortfall	-3 168	-3 168
	Avsatt till inre fond	0	-25 704
	<i>Summa</i>	<b>-3 168</b>	<b>-28 875</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 408 312</b>	<b>1 343 594</b>

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	9 772	50 101
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>9 772</b>	<b>50 101</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-21 460	-46 406
	Snö och halk-bekämpning	-33 530	0
	Reparationer	-63 190	-32 472
	Planerat underhåll	-30 371	0
	EI	-168 233	-169 101
	Uppvärmning	-263 858	-270 372
	Vatten	-162 366	-160 072
	Sophämtning	-48 911	-37 285
	Fastighetsförsäkring	-18 521	-18 211
	Kabel-TV och bredband	-67 735	-79 036
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 927	-36 927
	Förvaltningsavtalskostnader	-282 623	-281 977
	Övriga driftkostnader	-2 045	-1 410
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 199 770</b>	<b>-1 133 269</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 500	-1 500
	Administrationskostnader	-9 580	-7 737
	Extern revision	-15 500	-12 000
	Konsultkostnader	-6 250	0
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-6 374	-5 679
	Övriga förvaltningskostnader	-4 187	-6 331
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-53 392</b>	<b>-43 247</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-23 100	-14 007
	Revisionsarvode	-1 050	-966
	Övriga arvoden	-25 452	-17 921
	Löner och övriga ersättningar	-17 085	-4 760
	Sociala avgifter	-17 795	-10 951
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-84 482</b>	<b>-48 605</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-69 949	-24 573
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-69 949</b>	<b>-24 573</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 923 287	3 923 287
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 000	46 000
	Årets investeringar	3 630 144	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>7 599 431</b>	<b>3 969 287</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 461 580	-3 437 007
	Årets avskrivningar	-69 949	-24 573
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 531 529</b>	<b>-3 461 580</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>4 067 902</b>	<b>507 707</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	165 000	165 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 359 000	2 359 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>11 924 000</b>	<b>11 924 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 270 000	2 599 700
	Varav i eget förvar	-59 300	-59 300
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>5 210 700</b>	<b>2 540 400</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	114 337	45 201
	Övriga fordringar	2 757	5 571
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>117 094</b>	<b>50 772</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 971	3 843
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 901	34 196
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>23 872</b>	<b>38 039</b>

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB		1 800 000	1 800 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		<b>1 800 000</b>	<b>1 800 000</b>

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 1		312 736	415 553
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>312 736</b>	<b>415 553</b>

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	-------------------------------------------------	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Ivetofta Sparbank I Bromölla	3,69%	2025-11-06	3 600 000	45 000
Ivetofta Sparbank I Bromölla	4,94%	2025-05-30	751 052	24 000
			<b>4 351 052</b>	<b>69 000</b>

Långfristig del		0
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		4 351 052
Kortfristig del		4 351 052
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		69 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		276 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,91%
Finns swap-avtal		Nej

Denna not kommer att uppdateras.

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

*Skatteskulder*

Skatteskulder		1 615	6 763
<i>Summa Skatteskulder</i>		<b>1 615</b>	<b>6 763</b>

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Depositioner		12 375	12 375
Källskatt		1 642	963
Inre fond		227 172	253 757
Övriga kortfristiga skulder		4 024	3
<i>Summa Övriga skulder</i>		<b>245 213</b>	<b>267 098</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	122 993	110 807
	Upplupna räntekostnader	20 295	7 275
	Övriga upplupna kostnader	81 601	24 462
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>224 889</b>	<b>142 544</b>

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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Krokusen i Bromölla, org.nr. 738200-6059

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krokusen i Bromölla för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Krokusen i Bromölla för räkenskapsåret 2024 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Bromölla

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Vinberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Krokusen i Bromölla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALEXANDER EBBESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:59:40



**ANNE SIIVOLA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:53:58



**JONAS SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:10:42



**MAGNUS NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 13:51:53



**HENRIK VINBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:06:07



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 23:58:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Krokusen i Bromölla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HENRIK VINBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 12:07:15



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 23:58:33



# 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.