



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kroksdal i Tjörn

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kroksdal i Tjörn med säte i Tjörn org.nr. 716408-8614 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden i Tjörn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kroksdal 1:279	1984-07-11	1986

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 994
Totalt 22 objekt		1 994

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 6 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Tjörn Tubberöd GA:1	G:A	753300-1702	16 / 2344.75	Vägar, Gång-och cykelvägar, Parkeringsplatser, Natur, Kajpromenad, Gångfartsgata, Gångbana utmed hamngatan och parker samt vägbelysning i anslutning till vägar, Gångvägar och parkeringsplatser

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marianne Skogersson	Ordförande	2021-06-10
Henrik Wolfbrandt	HSB-Ledamot	2016-06-29
Andrea Andersson	Ledamot	2019-05-06
Frida Bråse	Ledamot	2020-07-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Skogersson, Andrea Andersson och Frida Bråse.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Skogersson, Henrik Wolfbrandt, Andrea Andersson och Frida Bråse.

Revisorer har varit: David Martinsson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Luisa Mårtensson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

Årsavgiften förblir oförändrad för 2026.

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 2025-08-20.

Under 2025 har följande större åtgärder genomförts:

Två värmepannor har bytts ut.

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

Fasadmålning på 2 baksidan av våningshusen 2027.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	448	325	110	261	349
Skuldsättning, kr/kvm	8 691	8 901	9 112	8 051	6 126
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 691	8 901	9 112	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	8
Energikostnad, kr/kvm	101	107	105	111	127
Årsavgifter, kr/kvm	1 103	1 070	1 017	827	810
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 126	1 079	1 078	890	878
Nettoomsättning, tkr	2 227	2 150	2 055	1 773	1 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	83	-3	-361	196	329
Soliditet, %	14	13	13	15	19

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. Nytt nyckeltal visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beor på att individuell mätning av vatten och informationsöverföring ingår fr o m 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2021 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	854 004	0	0	854 004
Underhållsfond, kr	1 921 994	0	-48 600	1 873 394
S:a bundet eget kapital, kr	2 775 998	0	-48 600	2 727 398
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-70 815	-3 030	48 600	-25 246
Årets resultat, kr	-3 030	3 030	82 677	82 677
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-73 845	0	131 277	57 431
S:a eget kapital, kr	2 702 153	0	82 677	2 784 829

Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 223 600 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	-73 846
Årets resultat, kr	82 677
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	223 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	57 431

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	57 431

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	2 226 854	2 149 939
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 296	1 723
Summa Rörelseintäkter		2 245 150	2 151 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-954 555	-808 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 571	-49 904
Personalkostnader	Not 6	-95 046	-98 279
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-587 381	-582 242
Summa Rörelsekostnader		-1 682 552	-1 538 928
Rörelseresultat		562 597	612 734
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 184	2 585
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-492 103	-618 349
Summa Finansiella poster		-479 920	-615 764
Resultat efter finansiella poster		82 677	-3 030
Resultat före skatt		82 677	-3 030
Årets resultat		82 677	-3 030

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	18 899 919	19 342 513
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	18 014	25 185
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 917 933	19 367 698

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

18 918 433 **19 368 198**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	995 283	836 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	64 530	61 506
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 059 813	898 281

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		52 652	45 318
<i>Summa Kassa och bank</i>		52 652	45 318

Summa Omsättningstillgångar

1 612 465 **1 443 599**

Summa Tillgångar

20 530 898 **20 811 797**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	854 004	854 004
Fond för yttre underhåll	1 873 394	1 921 994
Summa Bundet eget kapital	2 727 398	2 775 998

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-25 246	-70 815
Årets resultat	82 677	-3 030
Summa Fritt eget kapital	57 432	-73 846

Summa Eget kapital

2 784 829 **2 702 152**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 792 073	11 326 292
Summa Långfristiga skulder		5 792 073	11 326 292

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 537 344	6 422 625
Leverantörsskulder		73 488	66 335
Skatteskulder		81 208	45 361
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 771	5 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	257 185	243 859
Summa Kortfristiga skulder		11 953 996	6 783 353

Summa Skulder

17 746 069 **18 109 645**

Summa Eget kapital och skulder

20 530 898 **20 811 797**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	562 597	612 734
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	587 381	582 242
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	587 381	582 242
Erhållen ränta	12 662	1 330
Erlagd ränta	-492 561	-618 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	670 079	578 055
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 992	-20 666
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	56 382	117 904
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	52 390	97 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	722 469	675 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-137 616	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-137 616	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-419 500	-419 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-419 500	-419 500
Årets kassaflöde	165 352	255 793
Likvida medel vid årets början	1 339 477	1 083 684
Likvida medel vid årets slut	1 504 829	1 339 477

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 markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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 6 959 482 kr
Förändring jämfört med föregående år 0 kr

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	2 068 848	2 028 360
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	72 139	45 993
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	59 136	59 136
	Hyror garage och parkeringsplatser	12 600	11 250
	Övriga primära intäkter	14 131	5 200
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 226 854	2 149 939
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 226 854	2 149 939

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 296	1 723
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 296	1 723

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-90 578	-89 450
	Snö och halk-bekämpning	-23 625	-35 561
	Reparationer	-78 474	-55 417
	Planerat underhåll	-223 600	-68 399
	El	-40 062	-31 112
	Vatten	-160 501	-181 823
	Sophämtning	-42 722	-62 396
	Fastighetsförsäkring	-23 842	-15 895
	Kabel-TV och bredband	-59 136	-59 136
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-182 415	-179 715
	Övriga driftkostnader	-29 600	-29 600
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-954 555	-808 504
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-198	0
	Administrationskostnader	-8 933	-7 142
	Extern revision	-16 375	-15 625
	Konsultkostnader	0	-8 529
	Medlemsavgifter	-13 200	-13 200
	Övriga förvaltningskostnader	-6 865	-5 409
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-45 571	-49 904
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-74 500	-79 000
	Revisionsarvode	-3 000	-6 000
	Övriga arvoden	-1 500	-2 900
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 493
	Sociala avgifter	-16 046	-8 886
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-95 046	-98 279

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-580 210	-575 071
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 171	-7 171
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-587 381	-582 242
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	11 299	1 255
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	885	1 330
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 184	2 585
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-490 351	-617 327
	Övriga räntekostnader	-1 753	-1 022
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-492 103	-618 349

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 731 957	24 731 957
	Ingående anskaffningsvärde mark	506 000	506 000
	Årets investeringar	137 616	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	25 375 573	25 237 957
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 228 452	-3 653 381
	Årets avskrivningar	-580 210	-575 071
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 808 662	-4 228 452
	<i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-1 666 992	-1 666 992
	<i>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-1 666 992	-1 666 992
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 899 919	19 342 513
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 908 000	16 908 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 414 000	7 414 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	24 322 000	24 322 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 554 000	18 554 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 554 000	18 554 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	78 219	78 219
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	78 219	78 219
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 034	-45 863
	Årets avskrivningar	-7 171	-7 171
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-60 205	-53 034
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 014	25 185

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	952 177	794 159
Övriga fordringar	43 106	42 616
Summa Övriga fordringar	995 283	836 775

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	777	1 255
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 753	60 251
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 530	61 506

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	500 000	500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	500 000	500 000

Not 15 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>
SBAB	3,03%	2027-11-09	3 139 323	66 000
SBAB	1,70%	2026-02-12	5 393 219	116 000
SBAB	2,72%	2026-10-19	3 675 000	100 000
SBAB	3,06%	2026-03-18	2 328 125	62 500
SBAB	4,09%	2028-05-19	2 793 750	75 000
			17 329 417	419 500

Långfristig del	5 792 073
Nästa års amortering av långfristig skuld	141 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 396 344
Kortfristig del	11 537 344
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	419 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 678 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt och sociala avgifter	0	402
	Övriga kortfristiga skulder	4 771	4 771
	<i>Summa Övriga skulder</i>	4 771	5 173
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	202 412	202 546
	Upplupna räntekostnader	476	933
	Övriga upplupna kostnader	54 297	40 380
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	257 185	243 859

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 2026-03-16.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kroksdal i Tjörn, org.nr. 716408-8614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kroksdal i Tjörn 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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.

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 Kroksdal i Tjörn 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Martinsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Marianne Skogersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:52:55



Frida Bråse

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:32:06



**Andrea Karin Charlotte
Andersson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:50:34



Henrik Wolfbrandt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 20:20:23



David Martinsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 22:18:34



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:04:56



Revisionsberättelse 2025

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

David Martinsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 22:30:23



Helin Karam

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:04:28



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.