



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB brf Kroksbäck

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**



*Bilder från vår "blomstergata"*

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kroksbäck i Malmö

Org. nr 746000-5338

2025-01-01 – 2025-12-31

## förvaltningsberättelse 2025

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kroksbäck i Malmö med säte i Malmö, org. nr 746000-5338, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Med privatbostadsföretag menas i korthet en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till minst 60 procent består i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. 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 2024-05-31.

#### Föreningen äger och förvaltar

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1966 på fastigheterna Kroksbäck 1, 2, 3 och 4 i kvarteret 453 Kroksbäck i Malmö. Tomtmarken innehas med tomträtt. Den totala tomtytan uppgår till 57 282 m<sup>2</sup>. Byggnadsytan uppgår till 9 584 m<sup>2</sup>. Föreningens byggnader består av fyra åttavåningshus och 5 trevåningshus med en sammanlagd lägenhetsyta på 37 923 m<sup>2</sup> samt en kommersiell byggnad på 639 m<sup>2</sup>. Lägenheternas medelyta är 82,6 m<sup>2</sup>.

I bostadshusen finns tillsammans 39 trapphus med adresserna:

Hus 1: Mobäcksgatan 3,5,7,9

Hus 2: Mobäcksgatan 11,13,15,17,19,21,23,25

Hus 3: Mobäcksgatan 27,29,31

Hus 4: Norrbäcksgatan 1,3,5

Hus 5: Norrbäcksgatan 15,17,19

Hus 6: Norrbäcksgatan 29,31,33

Hus 7: Norrbäcksgatan 35,37,39

Hus 8: Norrbäcksgatan 41,43,45,47

Hus 9: Norrbäcksgatan 7,9,11,13,21,23,25,27.

Hus 10: Kommersiell byggnad med två hyreslokaler varav en vårdcentral som har adress Lorensborgsgatan 26 (577,5 m<sup>2</sup>) och ett kontor med samma adress (61,5 m<sup>2</sup>). Båda lokalerna är hyreslokaler.

Planskiss över området finns på omslagets tredje sida.

Föreningens 459 lägenheter fördelar sig enligt följande:	3st	1 r o k
	114 st	2 r o k
	301 st	3 r o k
	35 st	4 r o k
	6 st	5 r o k

och är upplåttna med bostadsrätt.

Föreningen innehar också ett antal lokaler att användas som fritidslokaler och hobbylokaler. Föreningens kontor finns i källarlokal Mobäcksgatan 11.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t o m 2026-12-31.

Antalet parkerings- och garageplatser uppgår till:

Mobäcksgatan	45 st
Garagetaket	141 st
Norrbäcksgatan	33 st
Garaget	219 st (+2 st udda platser)
<u>Affärslokalen</u>	<u>17 st</u>
Summa	455 st

All parkeringshantering sker via HSB Malmö.

Vid affärslokalen finns 17 parkeringsplatser. I Region Skånes avtal med oss för vårdcentralen ingår 10 platser. Två platser är reserverade för hyresgäster i den andra lokalen och två platser är spärrade som vänd zon för lastfordon. Resten för uthyrning.

I garaget finns dessutom 16 Mc platser.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls söndagen den 27 april 2025 på Malmö Arena Hotel. Antalet röstberättigade medlemmar var 99 varav 2 med fullmakter. Totala antalet närvarande var ca 134 personer.

#### Styrelsen under verksamhetsåret

Verksamhetsåret omfattar perioden 1/1–31/12. Styrelsen kvarstår emellertid intill kommande föreningsstämma varför tidsangivelsen anges från stämma till stämma (gäller även firmatecknare och övriga förtroendevalda).

Ordföranden väljes enligt stadgarna på föreningsstämman. Efter stämman 2024-04-21 valdes och konstituerade sig styrelsen enligt nedan:

2024-04-21 – 2025-04-27

Ordförande	Jan Gasslander	Vald till 2026
Vice ordförande	Shqipron Rexha	Vald till 2027
Sekreterare	Anita Nyström	Vald till 2026
Ledamot	Anna Wendel	Vald till 2026
Ledamot	Lennart Johansson	Vald till 2027
Ledamot	Gohar Hambarian	Vald till 2027
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson	

I tur att avgå på stämman var Shqipron Rexha, Lennart Johansson och Gohar Hambarian.

Efter förrättat val på stämman 27 april 2025 konstituerade sig styrelsen enligt nedan:  
2025-04-27 – 2026-04-19

Ordförande	Jan Gasslander	Vald till 2026
Vice ordförande	Shqipron Rexha	Vald till 2027
Sekreterare	Anita Nyström	Vald till 2026
Ledamot	Anna Wendel	Vald till 2026
Ledamot	Lennart Johansson	Vald till 2027
Ledamot	Gohar Hambarian	Vald till 2027
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson	

I tur att avgå på stämman är Jan Gasslander, Anita Nyström och Anna Wendel.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten.

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två i förening av styrelseledamöterna.

### Revisorer

Ordinarie revisorer har varit Ozren Kokolic och Bajram Aslani samt revisor från Bo Revision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleant har varit Roland Bodi. Samtliga är valda på ett år.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Matts Ramstorp, ordförande, samt Angela Fonsmar och Karin Huhnar. Samtliga är valda på ett år.

### Representanter i fullmäktige

Ordinarie representanter har varit Jan Gasslander och Shqipron Rexha. Ersättare har varit Gohar Hambarian och Lennart Johansson.

### Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 616 (förra året 609). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen.

Noteras skall att vid stämman har en bostadsrättslägenhet en röst oavsett antalet innehavare. Samma gäller för medlem som har två sammanslagna lägenheter.

Antalet överlåtelse har under året varit 32 (förra året 41). En lägenhet kan vara överlåten mer än en gång (till exempel först arv sedan försäljning).

### Personal

Ingen förändring har skett under året och personalen, som är anställd av föreningen, består av vicevärd och fyra fastighetsskötare. Vicevärden arbetar 75% av full arbetstid. En fastighetsskötare arbetar halvtid och för en fastighetsskötare erhåller vi liksom tidigare del av lönen som arbetsmarknadsbidrag. Personalsituationen kommer att diskuteras under året då en fastighetsskötare går i pension. Vicevärdens arbetstid är måndag-torsdag kl 7-14.30 och fredagar kl 7-11.30. Avtalsenliga raster avgår. Vicevärden sköter föreningens löpande administration.

### Fastighetskontoret

Fastighetskontoret har öppet varje helgfri måndag och torsdag kl 08.00 – 09.00. Det går bra att ringa (0730 765766) eller besöka kontoret även under vicevärdens övriga arbetstid men ring för säkerhets skull för att bestämma tid då han kan vara på andra uppdrag. Styrelsen kan nås genom att skicka ett mail till kontoret ([hsb@kroksback.com](mailto:hsb@kroksback.com)) så återkommer vi.

### Fritidsaktiviteter/medlemsinformation

Det finns ett antal olika fritidsaktiviteter inom föreningen och dessa sponsras normalt av föreningen. Lista över aktiviteter finns uppsatt i trapporna med telefonnummer till respektive ansvarig. Med hänsyn till att vi är en stor förening så borde fler kunna delta i de olika aktiviteterna inte minst för att skapa en god gemenskap. Föreningen utger ca 4 gånger per år ett infoblad med aktuella händelser inom föreningen.

### Tomträttsavtalen

Föreningens mark innehas med tomträtt. Den senaste revideringen gäller från och med 2020-01-01 och till och med 2029-12-31. Ändring sker vart 10:e år. Årlig kostnad för innevarande period är 2 108 022 kr (förra avtalsperioden var avgiften 1 305 560 kr). Avgiften betalas halvårsvis i förskott.

### Obligatoriska besiktningar

Vi har ett antal kontrakt med externa firmor för att sköta obligatoriska besiktningar såsom hissar, brandskydd (inkl hjärtstartarna), portar etc samt inte minst kontroll av våra lekplatser.

### Stadgeenlig besiktning

Delar av styrelsen gjorde i december en stadgeenlig besiktning. Det kan poängteras att besiktning sker egentligen dagligen av vår personal, varför besiktningen kan göras något övergripande. Noteringar från besiktningen åtgärdas efter hand.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Årsavgiften höjdes fr o m april månad 2025 med 2%.
- Parkerings- och garagekostnader höjdes med 3% enligt avtal. Vissa lokaler har indexreglerade hyror.
- Årsavgiften för 2026 höjdes i januari med 2%.
- Projektet med att lägga om ett antal mindre lån till större lån har fullföljts under året. Detta projekt har genomförts i samarbete med HSB Finans. Detta har redan resulterat i lägre räntekostnader. Lånebeloppet är oförändrat.
- Vårt stora projekt med byte av alla våra 12 hissar i höghusen är färdigt. Det innebar naturligtvis problem för de boendena i höghusen under installationen och vi tackar för förståelsen för detta. Det inträffade ett antal inkörningsproblem men som helhet gick utbytet bra. Den totala kostnaden blev 16,5 mkr (avrundat). Efter ett omfattande ansökningsförfarande fick vi ett statligt bidrag på 2,4 mkr. Hela kostnaden har finansierats med sparade medel.

- Under året har vi investerat 654 tkr i system för kameraövervakning i samtliga källargångar samt i entréerna i höghusen. Detta för att höja säkerheten inom vårt område då vi haft en del incidenter. Hela kostnaden har finansierats med sparade medel.
- Områdets cykelparkeringar har utökats. Kostnad 535 tkr.

### Lånebild

Som nämnts ovan så har våra minde lån nu lagts om till 4 större lån. Denna omläggning har skett i samarbete med HSB Finans.

Lånebilden är nu:

Swedbank	39,9 mkr	rörlig ränta
Danske Bank	34,0 mkr	rörlig ränta
Stadshypotek	33,0 mkr	rörlig ränta
Swedbank	<u>32,0 mkr</u>	bundet på 3 år (efter rekommendation HSB Finans)
Summa	138,9 mkr	

Lånebeloppet är oförändrat.

### Bundet kapital

Föreningen har under flera år haft ett positivt kassaflöde. I praktiken innebär det att det finns utrymme att spara pengar för kommande behov. Så har föreningen de senaste åren kunnat avsätta betydande belopp på räntebärande konton och därmed kunnat genomföra några större investeringar bl a garagetaket och nu senast hissarna utan att låna pengar och utan att höja avgifterna. Per årsskiftet har vi 12 mkr avsatta med olika förfallotider. Pengarna bindes successivt under året, i regel med 3 månaders bindningstid. När en bindning upphör gå det bra att åter binda pengarna.

Aktuellt nu är att spara till vattenledningsprojektet och då måste vi under några år avsätta ytterligare pengar.

### Underhållsplan

Allmänt

Vi uppdaterar vår underhållsplan årligen och avsätter också medel för att klara av åtgärderna. Nedan en summering av genomförda projekt, pågående samt kommande projekt.

Genomförda **större** projekt de senaste åren:

2009–2011	Renoveringsprojekt med bl a nya fönster, fasadrenovering, miljöhus
2019–2022	Relining av avloppsstammarna samt byte av alla radiatorer i lägenheterna
2023	Tätning av garagetaket
2024–2025	Byte av alla hissar i höghusen

En mera fullständig företeckning av alla åtgärder finns i årsredovisningen för 2023 (finns tillgänglig på internet).

### Pågående projekt

Under året har förberedelsearbete gjorts för att påbörja byte av tappvattenledningarna som vi beräknar påbörjas 2026. Detta arbete består bl a av framtagande av ritningar samt diskussion med andra föreningar, som genomfört eller genomför ett sådant projekt. Kostnaden för detta arbete uppgår till 152 485 kr.

### Kommande projekt

Vi har nu två större projekt att genomföra. Dessa båda projekt är desamma som föregående år:

**Takbeläggning på alla husen:** Efter besiktning kan denna investering flyttas fram till 2029. Beräknad kostnad ca 10 mkr. I den mån ekonomin tillåter det så kommer vi att tidigare lägga denna investering bl a för ev kommande solcellsinstallationer.

**Byte av tappvattenledningarna:** I planen ligger dessa 2026 och planeringen har påbörjats i slutet av 2025. Detta är en investering som försäkringsbolaget kräver då vi har för mycket vattenskador. Dessutom torde den tekniska livslängden vara uppnådd.

Bedömd kostnad för detta projekt var tidigare ca 40 mkr vilket sannolikt är för lågt. I det förberedande arbete som pågår har vi bl a jämfört med andra föreningar som redan genomfört eller håller på att genomföra projektet. Dessa informationer pekar på en investering på mellan 40 – 60 mkr. MEN, vi har fortfarande inga egna offerter då mycket planering återstår. Detta projekt kommer också att behandlas på kommande föreningsstämma.

Ett mindre belopp för det förberedande arbetet har bokförts under 2025.

När dessa båda projekt är fullbordade så har vi f n inga större projekt på vår lista utan de är mera av normalt underhåll.

### Periodiskt underhåll (tkr)

- Ombyggnad av vattenledningar i samband med byte av vattenmätarutrustning för automatisk avläsning av förbrukningen 102
- Hygrotork hus 7 23
- Ny Miele tvättmaskin hus 6 47
- Utökning av cykelparkeringarna 535
- Uppdatering av lekplatserna 63
- Installation av nya branddörrar källarna (deldeb.) 609
- Summa 1 379

Som en förberedelse för kommande vattenledningsbyte har vi tidigare lagt vissa ”mindre” investeringar såsom ovan nämnda branddörrar. Detta för att inte ekonomiskt kollidera med vattenledningsbytet.

Även under 2026 kommer vi att fortsatt genomföra (i den mån ekonomin tillåter det) ett antal ”mindre” investeringar såsom:

Nya branddörrar (fortsättning från föregående år). Total kostnad 1,4 mkr, varav 0,6 mkr 2025.

Takfläktar höghusen  
Datorisera styr- och reglerenhet till takfläktarna  
Skorstensbeslag  
Brandspjäll

### Ekonomiska utsikter – 5 års prognos

Den femårsprognos som gjordes i samband med budgeten omfattar åren 2026–2030. Budgeten för 2026 visar ett lägre resultat än tidigare år. Beräknat utfall beräknas bli ca 1.3 mkr. Den största anledningen är att vi lagt in nära 3,7 mkr i periodiskt underhåll för att inte ekonomiskt kollidera med vattenledningsprojektet. Vid behov kan en del flyttas framåt. Övriga år visar ett resultat på 3-4 mkr årligen. För dessa år har vi lagt in endast 1% i avgiftshöjningar. Sannolikt är budgeterna något optimistiska inte minst för att investeringen i vattenledningsprojektet är för låg. Dessutom måste vi

fortsätta att hålla kostnaderna i styr. Speciellt intressant är att vårt tomträttsavtal ska omförhandlas under 2028 för att träda i kraft 2030. Här måste Malmö Stad ta hänsyn till Högsta domstolens beslut i en tomträttstvist där bl a räntenivån sänkts.

### **Ekonomi**

Efter ett antal ekonomiskt turbulenta år så är vi förhoppningsvis på väg in i mera normala förhållanden. Räntesänkningarna har slagit igenom. Vi har under året aktivt försökt att hålla kostnaderna i styr. Som framgår av resultaträkningen har flera påverkbara kostnader minskat eller bara ökat marginellt. Ränteintäkterna har minskat beroende på räntesänkningarna. Allt summerat innebär att vi kan redovisa ett bra resultat. Vi hade vid ingången av året 10 mkr i sparade medel och trots den stora investeringen i nya hissar så har vi vid utgången av året ökat sparandet till 12 mkr. Men vi måste framöver vara återhållsamma med våra kostnader. Vi är nu fokuserade på att försöka lösa investeringen i tappvattenledningarna (vilket är en nödvändighet) på ett ekonomiskt bra sätt så att våra lån **och** avgifter påverkas så lite som möjligt.

### **Motioner**

Inga motioner inkomna.

### **Förkortningar**

Tkr = tusentals kronor

Mkr = miljoner kronor

### **Styrelsens slutord**

Vår ekonomi är i gott skick. Detta är speciellt glädjande med hänsyn till den kommande stora investeringen i tappvattenledningarna. Den kommer att innebära en stor utmaning men hjälps vi åt så kommer vi att klara även denna utmaning.

Styrelsen tackar för det gångna året och än en gång tack för ert tålamod i samband med hissbytet. Årets stämma avslutas som vanligt med en riklig buffé, som kommer att bli något större än vanligt beroende på att föreningen i år fyller 60 år. Det måste firas.

Stämman kommer att hållas på Malmö Arena Hotel (liksom förra året). Anmäl dig i tid om du vill delta i buffén då vi måste anmäla antalet deltagare i god tid. Biljetter till buffén erhålls vid incheckningen. Buffén endast för medlemmar med respektive.

## **VÄLKOMNA!**

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sparande kr/kvm	286	240	274	294	225
Skuldsättning kr/kvm	3 555	3 555	3 555	3 555	3 555
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 663	3 663	3 663	3 663	3 663
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	255	244	234	200	201
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	88	86	87	88
Årsavgifter kr/kvm	853	839	817	775	738
Totala intäkter, kr/kvm	972	955	924	860	814
Nettoomsättning, tkr	37 675	36 592	34 748	32 818	31 193
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 775	3 133	3 116	5 819	5 813
Soliditet %	17	15	12	12	10

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).

**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.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 970 880	3 170 425	17 835 891	3 132 716	<b>26 109 912</b>
Avsättning år 2025 yttre fond		2 175 000	-2 175 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-1 378 824	1 378 824		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			3 132 716	-3 132 716	<b>0</b>
Årets resultat				3 775 475	<b>3 775 475</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 970 880</b>	<b>3 966 601</b>	<b>20 172 431</b>	<b>3 775 475</b>	<b>29 885 387</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	20 172 431
årets vinst	3 775 475
	<b>23 947 906</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	23 947 906
	<b>23 947 906</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Omsättning	2	37 675 547	36 592 019
Övriga intäkter	3	313 992	728 310
		<b>37 989 539</b>	<b>37 320 328</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 295 804	-1 423 128
Planerat underhåll	5	-1 378 825	-352 137
Fastighetsavgift/skatt		-855 286	-818 140
Tomträttsavgäld	6	-2 108 021	-2 108 022
Driftskostnader	7	-13 673 667	-13 244 379
Övriga kostnader	8	-1 513 928	-2 147 973
Personalkostnader	9	-3 465 582	-3 487 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 336 109	-5 902 529
		<b>-30 627 221</b>	<b>-29 483 998</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 362 318</b>	<b>7 836 330</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141 853	417 607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 728 696	-5 121 222
		<b>-3 586 843</b>	<b>-4 703 615</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 775 475</b>	<b>3 132 716</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	155 608 344	147 184 740
Inventarier	11	62 198	21 743
Pågående nyanläggningar och förskott	12	152 485	6 304 201
		<b>155 823 026</b>	<b>153 510 684</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	13	1 500	1 500
		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>155 824 526</b>	<b>153 512 184</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 711	173 541
Avgifts- och hyresfordringar		55 984	13 583
Avräkningskonto HSB Malmö		5 641 353	6 890 909
Övriga fordringar	14	64 830	41 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 688 923	2 497 443
		<b>8 464 801</b>	<b>9 616 679</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	12 000 000	10 000 000
		<b>12 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
		0	51
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 464 801</b>	<b>19 616 730</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>176 289 328</b>	<b>173 128 915</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 970 880	1 970 880
Fond för yttre underhåll	17	3 966 601	3 170 425
		<b>5 937 481</b>	<b>5 141 305</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		20 172 431	17 835 891
Årets resultat		3 775 475	3 132 716
		<b>23 947 906</b>	<b>20 968 607</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 885 387</b>	<b>26 109 912</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	32 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	106 900 000	138 900 000
Leverantörsskulder		1 851 608	2 378 739
Aktuella skatteskulder		46 627	66 259
Övriga skulder	21	397 774	92 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5 207 932	5 581 622
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>114 403 941</b>	<b>147 019 003</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>176 289 328</b>	<b>173 128 915</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 775 475	3 132 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		6 336 109	5 902 529
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>10 111 584</b>	<b>9 035 245</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-97 679	13 481
Förändring av kortfristiga skulder		-615 061	1 229 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 398 844</b>	<b>10 277 806</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 648 451	-7 735 937
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 648 451</b>	<b>-7 735 937</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>750 393</b>	<b>2 541 869</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		16 890 961	14 349 091
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>17 641 353</b>	<b>16 890 960</b>

## 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.

Kassaflödesanalysen är beräknad enligt den indirekta metoden.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### 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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2025.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 61 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,70%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 811 920 kr (fg år 1 811 920 kr)

**Not 2 Nettoomsättning**

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	31 431 177	30 916 523
Hysesintäkter	4 014 790	3 593 313
El IMD intäkt	1 941 892	1 689 798
Övriga intäkter	149 928	186 219
Gemensamhetslokal	0	500
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	67 614	77 873
Försäkringsersättning	0	73 500
El garage och p-platser, ej moms	70 146	54 293
	<b>37 675 547</b>	<b>36 592 019</b>

I årsavgifter ingår värme, vatten och el IMD. El IMD debiteras separat enligt förbrukning.

**Not 3 Övriga intäkter**

	2025	2024
Ersättning från försäkringsbolag	133 434	533 418
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	182 058	175 255
Övriga kostnader	-1 500	19 636
Öresjustering	0	1
	<b>313 992</b>	<b>728 310</b>

**Not 4 Reparationer**

	2025	2024
Löpande UH bostäder	37 067	73 478
Löpande UH av gemensamma utrymmen	27 125	29 531
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	180 873	107 006
Löpande underhåll Va/sanitet	131 054	131 475
Löpande underhåll värme	6 992	23 262
Löpande underhåll ventilation	45 113	188 004
Löpande underhåll el	112 555	132 413
Löpande underhåll av hissar	51 600	77 289
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	8 477	21 502
Löpande underhåll av markytor	171 013	153 704
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	6 562
Reparation försäkringsärende	332 503	411 243
Reparationer av installationer	58 928	61 997
Reparation övrigt	20 502	5 662
Reparation garage	112 000	0
Öresjustering	2	0
	<b>1 295 804</b>	<b>1 423 128</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2025	2024
Periodiskt underhåll tvättutrustning	69 998	227 574
Periodiskt underhåll markytor	597 738	124 562
Planerat underhåll övrigt	102 416	0
Planerat uh av gemensamma utrymmen	608 674	0
Öresjustering	-1	1
	<b>1 378 825</b>	<b>352 137</b>

**Not 6 Tomträtsavgäld**

Tomträtsavgälden började att gälla från 2020-01-01 och gäller tom 2029-12-31

	2025	2024
Tomträtsavgälder	2 108 021	2 108 022
	<b>2 108 021</b>	<b>2 108 022</b>

**Not 7 Driftskostnader**

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	673 145	631 326
Elavgifter	2 978 455	2 914 458
Fjärrvärme	4 878 750	4 709 046
Vatten och avlopp / VA	2 109 063	1 896 163
Renhållning	344 699	455 761
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 674 035	1 561 642
Bevakningskostnader	131 375	146 378
Brandskydd	110 206	131 938
Kabel-TV	260 979	264 034
Bredband	298 366	334 623
Servicekostnader för fördelningsmätning	96 564	93 545
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	111 584	46 648
Reparation och underhåll av maskiner	5 947	58 818
Övrigt	500	0
Öresjustering	-1	-1
	<b>13 673 667</b>	<b>13 244 379</b>

**Not 8 Övriga kostnader**

	2025	2024
Förvaltningsarvode	546 836	513 196
Revisionsarvoden - extern revisor	35 625	34 750
Övriga externa kostnader	26 507	67 514
Underhållsplan	21 546	20 790
Medlemsavgift HSB	190 900	190 900
Arbetskläder och skyddsmaterial	26 129	21 891
Datorutrustning och programvara	31 132	21 284
Leasingavgifter för fordon och maskiner	135 735	139 463
Avgifter för juridiska åtgärder	145 987	680 995
Föreningsstämma/styrelsemöte	118 120	166 653
Förbrukningsmaterial	93 344	91 724
Kontorsmateriel och trycksaker	13 296	5 620
Inkasso	2 810	3 121
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgifter	69 885	74 656
Förbrukningsinventarier	0	14 586
Telefon	6 805	15 837
Föreningsverksamhet	31 868	13 582
Omkostnader vid försäljning av lägenhet 384	0	54 190
Konsultarvoden	12 938	17 220
Konstaterade förluster på hyresfordringar	4 467	0
Öresjusteringar	-2	1
	<b>1 513 928</b>	<b>2 147 973</b>

**Not 9 Anställda och personalkostnader**

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	5	5
	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	523 900	495 300
Arvode valberedning	19 812	18 288
Arvode föreningsvalda revisorer	63 674	57 150
Löner anställda	1 740 986	1 750 554
Premier försäkringar och övriga personalkostnader	60 326	86 300
	<b>2 408 698</b>	<b>2 407 592</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	564 080	620 963
Löneskatt och uttagsskatt	492 805	459 135
	<b>1 056 885</b>	<b>1 080 098</b>
Öresutjämning	-1	-1
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>3 465 582</b>	<b>3 487 689</b>

**Not 10 Byggnad**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 974 627	206 438 301
Aktivering hissar	14 096 049	0
Aktivering kamerautrustning	654 219	0
Aktivering ombyggnad vårdcentral	0	1 536 326
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>222 724 895</b>	<b>207 974 627</b>
Ingående avskrivningar	-60 789 887	-54 890 982
Årets avskrivningar	-6 326 663	-5 898 905
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-67 116 550</b>	<b>-60 789 887</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>155 608 345</b>	<b>147 184 740</b>
Taxeringsvärden byggnader	346 400 000	307 000 000
Taxeringsvärden mark	94 997 000	104 997 000
	<b>441 397 000</b>	<b>411 997 000</b>
Bokfört värde byggnader	150 245 398	141 227 378
Bokfört värde markanläggning	5 362 947	5 957 362
	<b>155 608 345</b>	<b>147 184 740</b>

**Not 11 Inventarier**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	864 232	864 232
Inköp åkgräsklippare	49 900	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>914 132</b>	<b>864 232</b>
Ingående avskrivningar	-842 489	-838 865
Årets avskrivningar	-9 446	-3 624
Öresjustering	1	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-851 934</b>	<b>-842 489</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 198</b>	<b>21 743</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott**

Pågående nyanläggning avser förberedande arbete inför byte av tappvattenledningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 304 201	104 590
Inköp (hissar, kameraövervak. tappvatten och åkgräsklipp)	8 648 451	7 735 937
Omklassificeringar (hissar, kameraövervak. åkgräsklipp)	-14 800 168	-1 536 326
Öresjustering	1	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 485</b>	<b>6 304 201</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>152 485</b>	<b>6 304 201</b>

**Not 13 Andelar**

	2025-12-31	2024-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	64 830	17 072
Momsfordran	0	24 131
	<b>64 830</b>	<b>41 203</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 784	214 856
Upplupna ränteintäkter	34 778	71 856
Upplupen intäkt IMD	608 000	483 575
Förutbetald försäkring	676 243	673 145
Förutbetald tomträttsavgäld	1 054 011	1 054 011
Förutbetald vatten- och renhållningskostnad	24 108	0
Öresjustering	-1	0
	<b>2 688 923</b>	<b>2 497 443</b>

**Not 16 Kortfristiga placeringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	12 000 000	10 000 000
	<b>12 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	3 170 425	1 811 562
Avsättning till fond för yttre underhåll	2 175 000	1 711 000
Ianspråktagande	-1 378 824	-352 137
	<b>3 966 601</b>	<b>3 170 425</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	150 286 030	150 286 030
	<b>150 286 030</b>	<b>150 286 030</b>
Fastigo	35 010	33 200
	<b>35 010</b>	<b>33 200</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

106 900 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Ingen amortering har skett under 2025.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	106 900 000	138 900 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	32 000 000	0
	<b>138 900 000</b>	<b>138 900 000</b>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Beräknad skuld om 5 år är 138 900 000 kr.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske Bank	2,394	2026-03-31	34 000 000	34 000 000
Swedbank hypotek	3,628	2025-03-28	0	10 900 000
SBAB	2,24	2025-01-17	0	6 000 000
Swedbank	2,328	2026-01-28	39 900 000	0
Stadshypotek	3,841	2025-02-21	0	13 000 000
Stadshypotek	2,256	2026-04-02	33 000 000	33 000 000
Swedbank	3,178	2025-03-28	0	10 000 000
Swedbank	2,75	2028-11-24	32 000 000	32 000 000
			<b>138 900 000</b>	<b>138 900 000</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	42 932	42 067
Lagstadgade sociala avgifter	47 056	50 316
Momsskuld	307 786	0
	<b>397 774</b>	<b>92 383</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	3 691 303	3 475 168
Upplupna räntekostnader-lån	443 582	834 932
Övriga upplupna kostnader	0	61 939
Beräknat arvode för revision	35 000	34 000
Upplupen el	252 764	302 619
Upplupen värme	529 619	609 297
Upplupna personalkostnader	64 283	84 993
Upplupen sophämtning	15 070	16 508
Upplupen kostnad vatten	176 311	162 167
Öresjustering	0	-1
	<b>5 207 932</b>	<b>5 581 622</b>

Årsredovisningen är avlämnad 2026-02-04

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

Jan Gasslander  
Ordförande

Anita Nyström

Lennart Johansson

Kent Bengtsson

Gohar Hambarian

Anna Wendel

Shqipron Rexha

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ozren Kokolic  
Revisor vald av föreningen

Bajram Aslani  
Revisor vald av föreningen

Valon Gashi BoRevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kroksbäck i Malmö, org.nr. 746000-5338

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kroksbäck i Malmö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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.

### De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Kroksbäck i Malmö för räkenskapsåret 20250101-20251231 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ozren Kokolic  
Av föreningen vald revisor

Bajram Aslani  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kroksbäck i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Jan Roland Gasslander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 15:12:01



### Shqipron Rexha

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 20:07:02



### Kent Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 18:20:44



### Gohar Hambarian

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 12:57:03



### Lennart Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 23:56:53



### Anna Wendel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 11:11:46



### Anita Nyström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-07 kl. 11:41:45



### Bajram Aslani

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-07 kl. 18:13:43



### Ozren Kokolic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-07 kl. 15:56:00



### Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 15:19:51



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kroksbäck i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Bajram Aslani

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-07 kl. 18:14:50



### Ozren Kokolic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-07 kl. 15:55:16



### Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 15:19:38



# 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

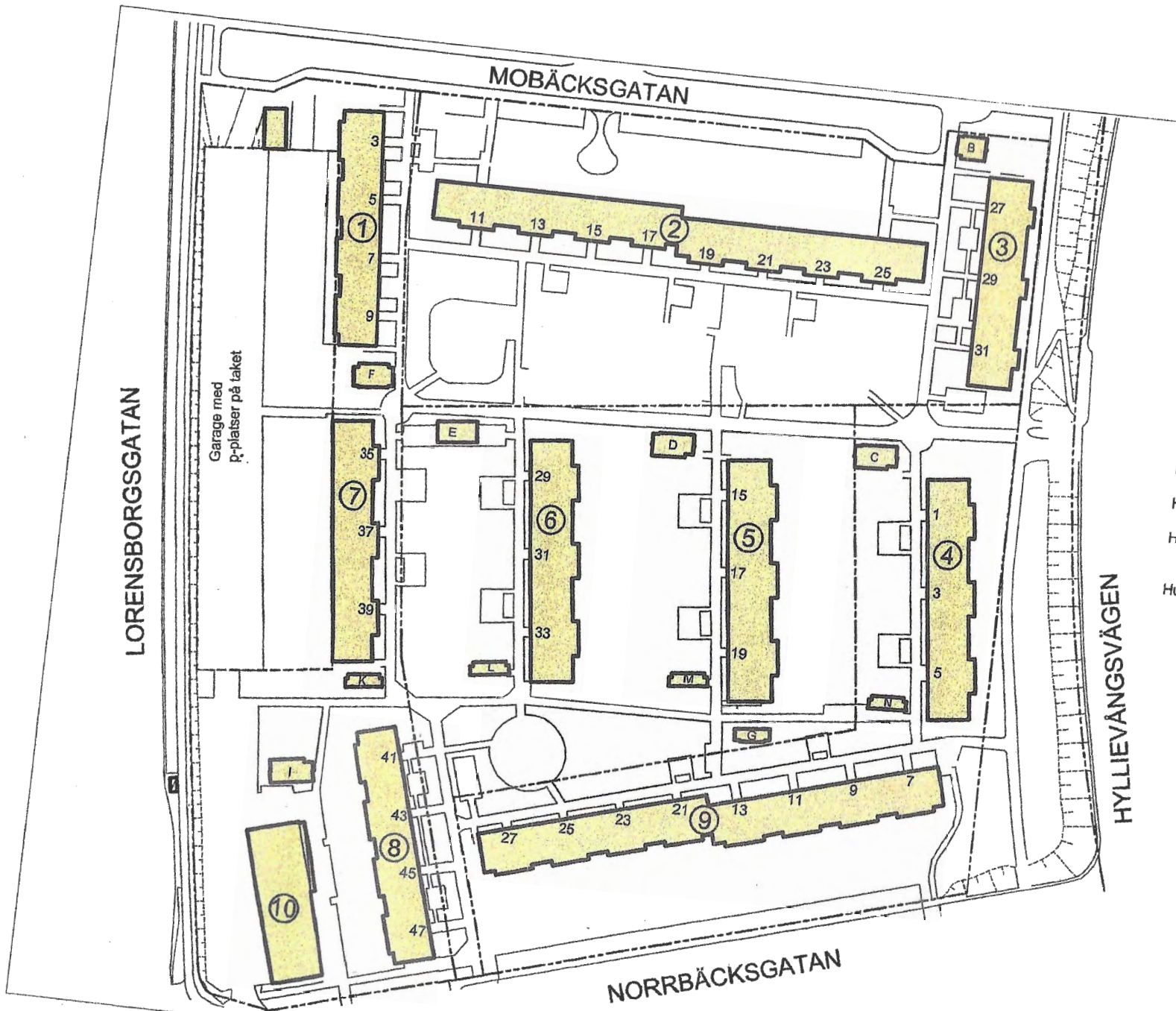
I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## 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.



**HSB Brf Kroksbäck**

Hus 1	Mobäcksgatan	3, 5, 7, 9
Hus 2	Mobäcksgatan	11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25
Hus 3	Mobäcksgatan	27, 29, 31
Hus 4	Norrbäcksgatan	1, 3, 5
Hus 5	Norrbäcksgatan	15, 17, 19
Hus 6	Norrbäcksgatan	29, 31, 33
Hus 7	Norrbäcksgatan	35, 37, 39
Hus 8	Norrbäcksgatan	41, 43, 45, 47
Hus 9	Norrbäcksgatan	7, 9, 11, 13, 21, 23, 25, 27
Hus 10	Affärsbyggnad	

Hus B	Miljöhus / Cykelhus
Hus C	Miljöhus / Cykelhus
Hus D	Miljöhus / Cykelhus
Hus E	Miljöhus / Cykelhus
Hus F	Miljöhus / Cykelhus
Hus G	Miljöhus / Cykelhus
Hus I	Miljöhus
Hus J	Miljöhus / Cykelhus
Hus K	Cykelhus
Hus L	Cykelhus
Hus M	Cykelhus
Hus N	Cykelhus