



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Krokusen i Bromölla

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Krokusen i Bromölla med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-6059 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Bromölla kommun:

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

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

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

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alexander Ebbesson	Ordförande
Jonas Svensson	Ledamot
Anne Siivola	Ledamot
Magnus Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Nilsson och Alexander Ebbesson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Svensson, Magnus Nilsson och Alexander Ebbesson.

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

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

2026-01-01 förändrades avgiften med +4%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-31.

### Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Allmänna underhållsåtgärder på bland annat fjärrvärmeanläggningen.  
Flera åtgärder är flyttade till 2026 p g a leverantörens arbetsbelastning.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
2024	Relining av avloppen, även liggande under golv
2023	Källarhalsarna har fått ny belysning som förhoppningsvis ska göra det tryggare att ta sig upp och ner i trapporna. OVK genomförd och ventilationskanaler rensade. Renovering av undercentralen för fjärrvärmen genomförd.
2019	Byte källarfönster
2016	Byte utomhusbelysning till LED
2012	Modernisering takventilation
2008	Byte alla lägenhetsdörrar
2007	Takrenovering
2003	Låsbyte i hela fastigheten
2001	Fjärrvärme
1992	Fönsterbyte i hela huset

Byte av samtliga fönster och entrépartier.  
Inkoppling av fjärrvärme och nermontering av oljepannan.  
Renovering av taket och ny beläggning på taket.  
Modernisering av ventilationslösningen och nya köksfläktar.  
Tvättstugan flyttad och förnyad.  
Tankrummet sanerat och iordningställt för annan användning.

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

Som steg ett kommer källarens golv renoveras och målas. Cykelrummet kommer även det få nya golvtytor. De gamla soprummen vid entréerna kommer ses över, målas och lagas där det behövs. Vi kommer även fixa till möteslokalen som behöver ny köksdel. Fjärrvärmecentralen kan komma få nya styrsystem. Hårdgjorda ytor utomhus, inkl parkeringen kommer ses över och förnyas.

Renovering av utemiljöer, parkering och gångvägar är en kommande aktivitet. Uppfräschning av källargången och cykelrummet efter reliningen är en åtgärd som planeras för 2026. Enligt underhållsplanen är värmeanläggning, låssystem, fasad, balkonger, ledningar i mark och hårda markytor planerade inom fem år. Styrelsen fortsätter bevaka omvärlden och letar efter möjligheter att sänka kostnader eller få kontroll över dessa, bland annat bevakar vi banklånens möjlighet till sänkt ränta.

**Medlemsinformation**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

**Flerårsöversikt**

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	72	4	82	130	165
Skuldsättning, kr/kvm	2 243	2 285	404	417	429
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 350	2 395	423	436	450
Räntekänslighet, %	3	3	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	317	312	315	245	227
Årsavgifter, kr/kvm	790	705	714	658	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	90	93	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	813	745	732	682	677
Nettoomsättning, tkr	1 511	1 408	1 344	1 298	1 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	-68	-92	149	177	275
Soliditet, %	22	23	54	52	48

**Upplýsningar vid förlust**

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivning- och räntekostnader till följd av föregående års investeringar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 118 066 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 72 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	65 000	0	0	65 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	798 770	0	79 000	877 770
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>863 770</b>	<b>0</b>	<b>79 000</b>	<b>942 770</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	654 604	-92 438	-79 000	483 166
Årets resultat, kr	-92 438	92 438	-68 342	-68 342
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>562 166</b>	<b>0</b>	<b>-147 342</b>	<b>414 824</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 425 936</b>	<b>0</b>	<b>-68 342</b>	<b>1 357 594</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	562 166
Årets resultat, kr	-68 342
Reservation till underhållsfond, kr	-79 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>414 824</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>414 824</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 510 927	1 408 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 224	9 772
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 548 150</b>	<b>1 418 084</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 179 243	-1 199 770
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 339	-53 392
Personalkostnader	Not 6	-89 753	-84 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-206 080	-69 949
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 543 415</b>	<b>-1 407 593</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 736</b>	<b>10 491</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 012	68 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 090	-171 278
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-73 078</b>	<b>-102 929</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-68 342</b>	<b>-92 438</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-68 342</b>	<b>-92 438</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-68 342</b>	<b>-92 438</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 861 822	4 067 902
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>3 861 822</b>	<b>4 067 902</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

**Summa Anläggningstillgångar** 3 862 322 4 068 402

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		28 983	4 430
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	67 773	117 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	23 291	23 872
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>120 047</b>	<b>145 396</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 900 000	1 800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 900 000</b>	<b>1 800 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	275 420	312 736
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>275 420</b>	<b>312 736</b>

**Summa Omsättningstillgångar** 2 295 467 2 258 131

**Summa Tillgångar** 6 157 789 6 326 533

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	65 000	65 000
Fond för yttre underhåll	877 770	798 770
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>942 770</b>	<b>863 770</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	483 166	654 604
Årets resultat	-68 342	-92 438
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>414 823</b>	<b>562 166</b>

### Summa Eget kapital

**1 357 593** **1 425 936**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

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

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 270 802	4 351 052
Leverantörsskulder		83 786	71 127
Kortfristiga skulder till koncernföretag		0	6 701
Skatteskulder	Not 15	4 837	1 615
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	241 245	245 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	199 525	224 889
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 800 195</b>	<b>4 900 597</b>

### Summa Skulder

**4 800 195** **4 900 597**

### Summa Eget kapital och skulder

**6 157 789** **6 326 533**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	4 736	10 491
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	206 080	69 949
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>206 080</b>	<b>69 949</b>
Erhållen ränta	50 636	69 221
Erlagd ränta	-143 385	-158 258
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>118 066</b>	<b>-8 596</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 672	10 691
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	143	12 369
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-24 529</b>	<b>23 059</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>93 537</b>	<b>14 463</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-3 630 144
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-3 630 144</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-80 250	3 582 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-80 250</b>	<b>3 582 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>13 287</b>	<b>-33 681</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 227 072</b>	<b>2 260 753</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 240 359</b>	<b>2 227 072</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 435 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

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

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**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.

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 396 656	1 281 360
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror lokaler	73 094	73 244
	Hyror förbrukningsbaserad	39 615	53 209
	Övriga primära intäkter	3 770	3 667
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 513 135</b>	<b>1 411 480</b>
	Hysesbortfall	-2 208	-3 168
	<i>Summa</i>	<b>-2 208</b>	<b>-3 168</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 510 927</b>	<b>1 408 312</b>

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	37 224	9 772
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>37 224</b>	<b>9 772</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-314 919	-304 083
	Snö och halk-bekämpning	0	-33 530
	Reparationer	-77 837	-63 190
	Planerat underhåll	0	-30 371
	El	-196 634	-168 233
	Uppvärmning	-295 925	-263 858
	Vatten	-111 291	-162 366
	Sophämtning	-48 077	-48 911
	Fastighetsförsäkring	-19 216	-18 521
	Kabel-TV och bredband	-66 589	-67 735
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 074	-36 927
	Övriga driftkostnader	-6 682	-2 045
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 179 243</b>	<b>-1 199 770</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 500
	Administrationskostnader	-20 065	-9 581
	Extern revision	-16 625	-15 500
	Konsultkostnader	-6 250	-6 250
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-2 535	-6 374
	Övriga förvaltningskostnader	-12 864	-4 187
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-68 339</b>	<b>-53 392</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-33 234	-23 100
	Revisionsarvode	-2 292	-1 050
	Övriga arvoden	-32 769	-25 452
	Löner och övriga ersättningar	0	-17 085
	Sociala avgifter	-21 458	-17 795
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-89 753</b>	<b>-84 482</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-206 080	-69 949
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-206 080</b>	<b>-69 949</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 553 431	3 923 287
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 000	46 000
	Årets investeringar	0	3 630 144
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>7 599 431</b>	<b>7 599 431</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 531 529	-3 461 580
	Årets avskrivningar	-206 080	-69 949
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 737 609</b>	<b>-3 531 529</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>3 861 822</b>	<b>4 067 902</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 600 000	9 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	191 000	165 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 788 000	2 359 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>13 579 000</b>	<b>11 924 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 270 000	5 270 000
	Varav i eget förvar	0	-59 300
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>5 270 000</b>	<b>5 210 700</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	64 940	114 337
	Övriga fordringar	2 833	2 757
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>67 773</b>	<b>117 094</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	2 347	2 971		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 944	20 901		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>23 291</b>	<b>23 872</b>		
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	1 900 000	1 800 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 900 000</b>	<b>1 800 000</b>		
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	275 420	312 736		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>275 420</b>	<b>312 736</b>		
Not 14	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>
	Ivetofta Sparbank I Bromölla	4,94%	2026-03-30	727 052	24 000
	Ivetofta Sparbank I Bromölla	3,14%	2026-10-31	3 543 750	45 000
				<b>4 270 802</b>	<b>69 000</b>
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 270 802	
	Kortfristig del			4 270 802	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			69 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			276 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,45%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	4 837	1 615		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	<b>4 837</b>	<b>1 615</b>		

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	12 375	12 375
	Källskatt	1 698	1 642
	Inre fond	227 172	227 172
	Övriga kortfristiga skulder	0	4 024
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>241 245</b>	<b>245 213</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	117 694	122 993
	Upplupna räntekostnader	0	20 295
	Övriga upplupna kostnader	81 831	81 601
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>199 525</b>	<b>224 889</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19.

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Krokusen i Bromölla för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Krokusen i Bromölla 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bromölla

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Vinberg  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Alexander Ebbesson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:27:22



### Anne Siivola

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:57:11



### Jonas Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:17:19



### Magnus Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 17:32:48



### Henrik Vinberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:30:06



### Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:24:03



## Revisionsberättelse 2025

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

### Henrik Vinberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 20:28:18



### Thaha Osman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 10:22:03



# 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.