



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 med säte i Malmö org.nr. 769612-9449 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Malmö Kronolotsen 2		10 år	2032-01-01	2005
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	garageplatser	0
12	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	1 124
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 634
5	lägenheter (hyresrätt)	377
Totalt 249 objekt		11 135

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 25 st 2 rok, 59 st 3 rok, 21 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anne Kjellander	Ordförande
Anne Kjellander	Ledamot
Julian Ignacio Araneta	Ledamot
Aron Dahl	Ledamot
Christer Palmkvist	Ledamot
Nathalie Kahrle Atterlord	Ledamot
Øystein Aase	Suppleant
Ann-Kristin Olsson	Suppleant
John Hagö	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nathalie Karle Atterlord, Aron Dahl

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Azets Revision och Rådgivning AB.

Valberedning har varit: Annika Wennerström (sammankallande) och Isis Larsson Flote, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Under räkenskapsåret har styrelsen haft fokus på att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av fastigheten samt att stärka föreningens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar.

Styrelsen har under året fattat beslut om att ansöka om lantmäteriförrättning för bildandet av en samfällighetsförening avseende gemensamma anläggningar. Arbetet syftar till att tydliggöra ansvarsfördelning och skapa en stabil struktur för framtida förvaltning och samverkan med närliggande fastigheter.

Föreningens lån har under året omskrivits till förbättrade villkor, vilket bidrar till en mer fördelaktig räntekostnad. Styrelsen har även arbetat aktivt med budgetering inför kommande år och beslutat att tills vidare lämna årsavgifterna oförändrade.

Inom fastighetsförvaltningen har flera viktiga åtgärder genomförts eller initierats. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och styrelsen har arbetat vidare med åtgärder kopplade till identifierade brister. Byte av IMD-mätare för varmvatten har genomförts, och underhålls- samt utredningsarbeten har påbörjats avseende bland annat fasad, glaspartier, samt trapphus. En detaljerad statusbesiktning av hissar utförts som grund till renovering.

Under året genomfördes en strategisk översyn av kostnadsstrukturen med fokus på effektivisering och långsiktig hållbarhet. Styrelsen har sett över och hanterat flera avtal och upphandlingar, bland annat avseende el, hissar, städ, i syfte att säkerställa kostnadseffektiv drift och ändamålsenliga avtal.

Styrelsen har även arbetat med frågor rörande föreningens lokaler, inklusive hantering av hyresförhållanden, uppsägning och försäljning av hyresrätt samt marknadsföring av vakanta lokaler, med målsättning att långsiktigt stärka föreningens intäktsbas.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att utveckla föreningens laddinfrastruktur. Statligt bidrag för installation av laddplatser har beviljats och arbetet med installation har fortskridit under året, vilket stärker föreningens framtida användbarhet och hållbarhetsprofil.

Sammantaget bedömer styrelsen att året präglats av ett aktivt arbete med både strategiska och fastighetsrelaterade frågor, i syfte att säkerställa en stabil ekonomi, ett gott tekniskt skick och en långsiktigt hållbar förvaltning av föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Individuell mätning av el och varmvatten
2014	Konvertering från gas till fjärrvärme
2016	Installation av värmepumpar
2020	Individuell mätning av värme
2022	Byte av cirkulationspumpar för värme
2022	Utbyte av tvättmaskiner i gemensam tvättstuga
2023	Utbyte av driftundercentraler (DUC:ar)
2023	Total renovering av tre stycken tak på grund av läckage
2023	Åtgärd av glasvägg 8A trapphus
2024	Byte till LED-belysning i garage
2024	Åtgärd av läckande fasad mot Övägen
2024	Utbyte av torktumlare och torkskåp i gemensam tvättstuga
2024	Rengöring av ventilationskanaler och fläktar samt OVK
2024	Utbyte av belysningsarmaturer i trapphus och våningsplan till LED
2025	Åtgärder av läckande glasfasader A-trappor
2025	Utbyte av elmätare samt varmvattenmätare
2025	Reparation av skärmlankor, uteplatser på markplan
2025	Installation av fler laddplatser för elbilar
2025	Statusbesiktning av hissar som grund till renovering
2025	Reducering av leverantörskostnader genom avtalsrationalisering

Under året genomfördes en omfattande och oberoende hissbesiktning som underlag för en planerad större renovering av hissarna. Besiktningen bekräftade att hissarnas tekniska status är god, vilket möjliggjorde en ansvarsfull kostnadskontroll genom att skjuta den planerade renoveringen framåt i tiden och istället planera för en ny fördjupad besiktning 2029, samtidigt som styrelsen säkerställer fortsatt driftssäkerhet genom löpande service och uppföljning.

Föreningen planerar för följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Underhållsspolning av avloppssystem
2026	Statusbesiktning av betongtor på balkongerna
2027	Målning av balkongtor på balkongerna
2027	Utbyte termostater på radiatorer
2029	Detaljerad statusbesiktning av hissar som grund till renovering
2029	Utbyte värmefördelningsmätare, värmemängdsmätare samt fjärravläsningsystem

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 12 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 160.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	124	171	235	301	239
Skuldsättning, kr/kvm	10 848	12 147	11 333	11 465	11 629
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 540	12 945	12 606	12 752	12 934
Räntekänslighet, %	12	12	13	15	16
Energikostnad, kr/kvm	181	182	149	149	148
Årsavgifter, kr/kvm	1 072	1 074	953	828	826
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	82	77	78	76
Totala intäkter, kr/kvm	1 218	1 234	1 216	1 040	1 062
Nettoomsättning, tkr	12 367	12 439	11 874	10 657	10 854
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 859	-1 674	-1 481	732	334
Soliditet, %	63	62	62	62	61

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och planerat underhåll.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/m².

Årsavgiften har varit oförändrad.

Vid större planerat underhåll kommer föreningen att finansiera detta med lå.

För att möta högre driftkostnader kommer man anpassa Årsavgifterna efter upprättad budget.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	208 094 750	0	0	208 094 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 080 750	0	0	9 080 750
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 930 107	0	-455 092	4 475 015
S:a bundet eget kapital, kr	222 105 607	0	-455 092	221 650 515
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 649 664	-1 673 750	455 092	-11 868 322
Årets resultat, kr	-1 673 750	1 673 750	-1 858 969	-1 858 969
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 323 414	0	-1 403 877	-13 727 291
S:a eget kapital, kr	209 782 193	0	-1 858 969	207 923 224

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 536 000 kr samt ianspråktagande skett med 991 092 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	-12 323 414
Årets resultat, kr	-1 858 969
Reservation till underhållsfond, kr	-536 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	991 092
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 727 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-13 727 291

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

Resultaträkning	2025-01-01 2025-12-31		2024-01-01 2024-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	12 367 126	12 441 177	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 099	224 819	
Summa Rörelseintäkter		12 510 225	12 665 996	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-7 379 508	-7 742 212	
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 748	-350 238	
Personalkostnader	Not 6	-281 779	-232 829	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 250 016	-2 250 016	
Summa Rörelsekostnader		-10 167 051	-10 575 295	
Rörelseresultat		2 343 174	2 090 701	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		136 893	268 570	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 339 036	-4 033 021	
Summa Finansiella poster		-4 202 143	-3 764 451	
Resultat efter finansiella poster		-1 858 969	-1 673 750	
Resultat före skatt		-1 858 969	-1 673 750	
Årets resultat		-1 858 969	-1 673 750	

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	320 441 769	322 668 267
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	53 827	77 345
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	40 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		320 535 596	322 745 612
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	50 000	50 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		50 000	50 000
Summa Anläggningstillgångar		320 585 596	322 795 612
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 963	3 414
Aktuell skattefordran		0	15 692
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 237 725	5 130 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 329 177	1 407 144
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 569 865	6 557 147
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 437 427	7 707 416
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 437 427	7 707 416
Summa Omsättningstillgångar		11 007 292	14 264 563
Summa Tillgångar		331 592 888	337 060 175

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	217 175 500	217 175 500
Fond för yttre underhåll	4 475 015	4 930 107
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	221 650 515	222 105 607
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 868 322	-10 649 664
Årets resultat	-1 858 969	-1 673 750
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-13 727 291	-12 323 414
Summa Eget kapital	207 923 224	209 782 193

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1489 275 000	87 608 333
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	89 275 000	87 608 333
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	31 533 333	37 100 000
Leverantörsskulder	1 134 854	508 052
Skatteskulder	32 909	35 359
Övriga kortfristiga skulder	Not 15165 050	378 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 528 519	1 647 584
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	34 394 665	39 669 649
Summa Skulder	123 669 665	127 277 982
Summa Eget kapital och skulder	331 592 888	337 060 175



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 343 174	2 090 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 250 016	2 250 016
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 250 016	2 250 016
Erhållen ränta	136 893	255 270
Erlagd ränta	-4 289 344	-4 084 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	440 740	511 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	155 484	-311 346
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	241 990	529 366
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	397 474	218 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	838 213	729 458
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-40 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 367 500
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 900 000	-35 075 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	33 575 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 900 000	867 500
Årets kassaflöde	-3 101 787	1 596 958
Likvida medel vid årets början	12 741 013	11 144 055
Likvida medel vid årets slut	9 639 226	12 741 013

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 916 588	8 728 482
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 109 211	892 454
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	305 028	226 828
	Hyror bostäder	755 112	848 233
	Hyror lokaler	278 604	265 539
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 136 582	1 141 480
	Hyror förbrukningsbaserad	68 038	408 321
	Hyror informationsöverföring	13 740	91 940
	Hyror övrigt	24 960	14 000
	Övriga primära intäkter	99 126	92 079
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 706 989	12 709 356
	Hysesbortfall	-339 863	-268 179
	<i>Summa</i>	-339 863	-268 179
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 367 126	12 441 177

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	143 099	224 819
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	143 099	224 819

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 300 112	-1 516 380
	Snö och halk-bekämpning	-44 309	-56 510
	Reparationer	-367 976	-565 201
	Planerat underhåll	-991 092	-1 175 598
	Försäkringsskador	-32 886	-31 722
	El	-1 310 820	-1 100 832
	Uppvärmning	-292 805	-403 084
	Vatten	-411 012	-369 810
	Sophämtning	-89 747	-88 447
	Fastighetsförsäkring	-187 314	-175 877
	Kabel-TV och bredband	-338 968	-339 756
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-329 194	-298 600
	Tomträttsavgäld	-1 631 584	-1 620 396
	Övriga driftkostnader	-51 689	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 379 508	-7 742 212
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	-8 317	-17 163
	Administrationskostnader	-107 536	-80 748
	Extern revision	-29 906	-29 375
	Konsultkostnader	-25 735	-90 601
	Medlemsavgifter	-8 264	-17 273
	Föreningsverksamhet	-22 702	-13 140
	Övriga förvaltningskostnader	-53 288	-101 938
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-255 748	-350 238
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-205 800	-200 400
	Övriga arvoden	-12 000	-6 000
	Sociala avgifter	-63 979	-26 429
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-281 779	-232 829

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	-2 226 498	-2 226 498
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-23 518	-23 518
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 250 016	-2 250 016
Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	346 503 431	245 876 901
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	99 172 470
	Årets investeringar	0	1 454 060
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	346 503 431	346 503 431
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 835 164	-20 860 328
	Årets avskrivningar	-2 226 498	-2 226 498
	Återförda avskrivningar	0	748 338
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-26 061 662	-22 338 489
	<i>Byggnader</i>	320 441 769	324 164 942
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	240 000 000	237 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 400 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	97 000 000	100 552 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	521 000	0
	<i>Summa</i>	349 921 000	337 952 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	158 084 000	158 084 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	158 084 000	158 084 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	132 593	1 914 488
	Årets försäljning/utrangering	0	-1 781 895
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	132 593	132 593
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-55 248	-1 107 902
	Årets avskrivningar	-23 518	-23 518
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	1 076 172
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-78 766	-55 248
	<i>Utgående redovisat värde</i>	53 827	77 345
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	40 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	40 000	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	50 000	50 000
	Årets försäljning	0	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	50 000	50 000
	Föreningen äger 50% av Kronolotsens Gemensamhetsanläggning AB		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 201 799	5 033 597
	Övriga fordringar	35 926	97 300
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 237 725	5 130 897

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	60 424
Upplupna ränteintäkter	13 300	13 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 315 877	1 333 420
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 329 177	1 407 144

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>
Stadshypotek AB	2,86%	2029-06-01	20 850 000	0
Stadshypotek AB	2,57%	2026-12-01	12 350 000	0
Stadshypotek AB	3,52%	2027-06-01	20 625 000	0
Stadshypotek AB	3,98%	2028-06-01	25 475 000	1 000 000
Stadshypotek AB	4,32%	2027-03-01	23 825 000	500 000
Stadshypotek AB	4,41%	2026-03-01	17 683 333	0
			120 808 333	1 500 000

Långfristig del	89 275 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	30 033 333
Kortfristig del	31 533 333
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	109 255	101 255
Momsskuld	-104 810	41 933
Källskatt	148 461	235 466
Övriga kortfristiga skulder	12 144	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	165 050	378 654

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 028 755	1 011 743
	Upplupna räntekostnader	75 758	26 065
	Övriga upplupna kostnader	424 006	609 776
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 528 519	1 647 584

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-04-30

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.

Malmö

Anne Kjellander, Ordförande

Aron Dahl

Julian Ignacio Araneta

Nathalie Kahrle Atterlord

Christer Palmkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Cederblad
Azets Revision & Rådgivning AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1, org.nr 769612-9449.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelse 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anne Kjellander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:36:52



Aron Dahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 16:30:54



Julian Ignacio Araneta

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:08:38



Nathalie Kahrle Atterlord

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 19:22:40



Christer Palmkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 15:56:49



Peter Cederblad

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 10:10:49



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Cederblad

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 10:11:50



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.