



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kronolotsen i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kronolotsen i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 716444-6697 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rud o Kagg 1	2012-01-01	2012
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 805
35	garageplatser	385
Totalt 80 objekt		4 190

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 23 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Rosell	Ordförande
Vanja Rödsmyr	Ledamot
Dennis Samuelsson	Ledamot
Patrik Lundqvist	Ledamot
Mattias Hagelberg	Ledamot
Christina Hellgren	Ledamot
Mohannad Khalouf	Ledamot
Magnus Fors	Ledamot
Robert Fröberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dennis Samuelsson och Christina Hellgren.

Firman tecknas två i förening av Dennis Samuelsson, Björn Rosell, Patrik Lundqvist och Mohannad Khalouf.

Revisorer har varit: Christer Friman med Kicki Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Håkan Andersson (sammankallande), och Ove Samuelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-15.

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat ett nytt avtal avseende fastighetsskötsel med HSB. Avtalet löper under en period av 17 månader.

Föreningen har installerat ny LED-belysning i trappuppgångar, på balkonger samt på gården. Åtgärden syftar till att minska energiförbrukningen och förbättra den allmänna belysningsmiljön i fastigheten.

Brandservice i Trestad har genomfört brandskyddskontroll av fastigheten. De få avvikelser som noterades har åtgärdats.

Under räkenskapsåret har två av föreningens lån omsatts. Lånen har förfallodag den 30 juni 2025 respektive den 31 december 2025 och löper med räntor om 2,56 procent respektive 2,86 procent. Lånens bindningstider uppgår till två respektive tre år.

Under året har föreningen anordnat gemensamma aktiviteter i form av glöggfest och sommarfest.



Under året har följande reparationer och underhåll genomförts:

Byte cirkulationspump och backventiler.
Reparation av röklucka i trappuppgång.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Målning av fasad

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

Årtal	Åtgärd
2026/2028	Trapphusmålning med tillhörande dörrar
2026/2028	Spolning av stammar
2027/2028	Dammbindning av betonggolv, garage
2029/2030	Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024*	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	275	398	309	302
Skuldsättning, kr/kvm	5 542	5 751	6 635	7 653
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 103	6 333	0	0
Räntekänslighet, %	7	5	9	10
Energikostnad, kr/kvm	181	256	198	168
Årsavgifter, kr/kvm	905	1 294	754	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	82	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	896	1 434	878	834
Nettoomsättning, tkr	3 753	5 415	3 337	3 169
Resultat efter finansiella poster, tkr	40	56	-1 795	92
Soliditet, %	78	77	75	74

*2024/2025 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med andra år.

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	64 685 000	0	0	64 685 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	19 029 000	0	0	19 029 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 169 471	0	512 023	2 681 494
S:a bundet eget kapital, kr	85 883 471	0	512 023	86 395 494
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 924 194	56 133	-512 023	-2 380 084
Årets resultat, kr	56 133	-56 133	39 624	39 624
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 868 061	0	-472 399	-2 340 460
S:a eget kapital, kr	84 015 410	0	39 624	84 055 034

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 187 977 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	-1 868 061
Årets resultat, kr	39 624
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	187 977
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 340 460

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 340 460

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

Resultaträkning

2025-01-01

2023-07-01

2025-12-31

2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 752 510	5 415 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 699	594 703
Summa Rörelseintäkter		3 756 209	6 010 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 193 179	-3 104 867
Övriga externa kostnader	Not 5	-58 467	-360 369
Personalkostnader	Not 6	-27 189	-105 774
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-924 287	-1 388 182
Summa Rörelsekostnader		-3 203 122	-4 959 192
Rörelseresultat		553 087	1 050 993
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 761	93 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-570 224	-1 088 241
Summa Finansiella poster		-513 463	-994 861
Resultat efter finansiella poster		39 624	56 132
Resultat före skatt		39 624	56 132
Årets resultat		39 624	56 132

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	104 744 308	105 647 440
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	97 092	118 247
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		104 841 400	105 765 687
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		104 841 900	105 766 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	609 095	1 034 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	81 036	68 657
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		690 131	1 103 619
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 400 000	1 900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 400 000	1 900 000
Summa Omsättningstillgångar		3 090 131	3 003 619
Summa Tillgångar		107 932 031	108 769 806

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	83 714 000	83 714 000
Fond för yttre underhåll	2 681 494	2 169 471
Summa Bundet eget kapital	86 395 494	85 883 471

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 380 084	-1 924 194
Årets resultat	39 624	56 133
Summa Ansamlad förlust	-2 340 460	-1 868 061

Summa Eget kapital	84 055 034	84 015 410
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 270 840	5 650 000
Summa Långfristiga skulder		17 270 840	5 650 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 950 000	18 445 840
Leverantörsskulder		153 936	215 697
Skatteskulder		1 318	4 374
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	32 448	42 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	468 454	395 501
Summa Kortfristiga skulder		6 606 156	19 104 396

Summa Skulder		23 876 996	24 754 396
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		107 932 031	108 769 806
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2023-07-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	553 087	1 050 994
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	924 287	1 388 182
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	924 287	1 388 182
Erhållen ränta	56 761	93 380
Erlagd ränta	-544 159	-1 088 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	989 977	1 444 315
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 223	-31 647
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-28 465	-1 837 591
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-18 242	-1 869 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	971 735	-424 923
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-875 000	-1 150 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-875 000	-1 150 000
Årets kassaflöde	96 735	-1 574 923
Likvida medel vid årets början	2 864 031	4 438 954
Likvida medel vid årets slut	2 960 766	2 864 031

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26 tkr
Förändring jämfört med föregående år	26 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	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 318 000	4 731 732
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	126 900	190 350
	Hyror garage och parkeringsplatser	287 700	413 000
	Hyror förbrukningsbaserad	35 229	0
	Hyror övrigt	8 640	27 060
	Övriga primära intäkter	11 041	53 340
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 787 510	5 415 482
	Hyesbortfall	-35 000	0
	<i>Summa</i>	-35 000	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 752 510	5 415 482

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	517 940
	Övriga sekundära intäkter	3 699	76 763
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 699	594 703
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-539 454	-404 061
	Snö och halk-bekämpning	-9 769	0
	Reparationer	-438 480	-994 188
	Planerat underhåll	-187 977	-223 162
	El	-273 402	-434 554
	Uppvärmning	-279 333	-396 150
	Vatten	-204 971	-240 329
	Sophämtning	-61 640	-73 383
	Fastighetsförsäkring	-43 323	-58 735
	Kabel-TV och bredband	-136 990	-210 762
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-17 840	-16 390
	Övriga driftkostnader	0	-53 154
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 193 179	-3 104 868
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 749	0
	Administrationskostnader	-5 416	-2 992
	Extern revision	-15 605	-11 984
	Medlemsavgifter	-25 862	-37 241
	Föreningsverksamhet	-8 585	-15 965
	Övriga förvaltningskostnader	-1 250	-292 189
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-58 467	-360 371

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-15 800	-73 734
	Revisionsarvode	-1 500	-6 000
	Övriga arvoden	-6 000	-12 000
	Sociala avgifter	-3 889	-14 040
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-27 189	-105 774

Den stora skillnaden mellan åren beror på att det under år 2025 endast betalades ut ett halvt årsarvode medan det under det förlängda räkenskapsåret betalades ut två årsarvoden. Föreningen har inga anställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-895 997	-1 343 996
	Avskrivning på markanläggning	-7 135	-10 702
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 155	-33 483
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-924 287	-1 388 181



Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 268 893	104 268 893
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 069 000	11 069 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	135 062	135 062
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	115 472 955	115 472 955
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 825 515	-8 470 817
	Årets avskrivningar	-903 132	-1 354 698
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 728 647	-9 825 515
	<i>Utgående redovisat värde</i>	104 744 308	105 647 440
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 784 000	1 639 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 400 000	14 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	76 184 000	76 839 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 343 000	31 343 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 343 000	31 343 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	212 724	212 724
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	212 724	212 724
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-94 477	-60 994
	Årets avskrivningar	-21 155	-33 483
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-115 632	-94 477
	<i>Utgående redovisat värde</i>	97 092	118 247

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Medlemsandel HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	560 766	964 031
	Övriga fordringar	48 329	70 931
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	609 095	1 034 962
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 036	68 657
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	81 036	68 657
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 400 000	1 900 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 400 000	1 900 000

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%	2028-10-30	8 935 000	100 000
Stadshypotek AB	2,76%	2026-12-30	5 650 000	200 000
Stadshypotek AB	2,56%	2027-06-30	8 635 840	200 000
			23 220 840	500 000
Långfristig del			17 270 840	
Nästa års amortering av långfristig skuld			300 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			5 650 000	
Kortfristig del			5 950 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			500 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,72%	
Finns swap-avtal			Nej	

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

<i>Övriga skulder</i>		
Arbetsgivaravgifter	24 000	7 246
Källskatt	0	13 538
Övriga kortfristiga skulder	8 448	22 200
<i>Summa Övriga skulder</i>	32 448	42 984

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	325 443	305 291
Upplupna räntekostnader	32 652	6 587
Övriga upplupna kostnader	110 359	83 623
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	468 454	395 501

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-10.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kronolotsen i Uddevalla, org.nr. 716444-6697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kronolotsen i Uddevalla för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kronolotsen i Uddevalla för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Uddevalla

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Friman
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kronolotsen i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574992405**

Björn Rosell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:32:17



Vanja Anne-Mari Rödsmyr

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:04:56



Magnus Fors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 12:58:19



Robert Fröberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:53:46



Mohannad Khalouf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 17:58:15



Dennis Samuelsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:39:54



Patrik Lundqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 17:44:01



Mattias Hagelberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 08:35:32



Christina Hellgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 11:24:34



Christer Friman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:47:41



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:35:11



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kronolotsen i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575664730**

Christer Friman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 10:43:04



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:34:57



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.