Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Krukmakaren i Höganäs

769638-9514

Räkenskapsåret

2025

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

PART Fastighetsförvaltning AB | phm partner

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Krukmakaren i Höganäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen Krukmakaren i Höganäs, Höganäs kommun, registrerades hos Bolagsverket 2020-08-31 då också stadgarna registrerades.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegräsning.

Föreningen förvärvade fastigheten Vintern 1 i Höganäs kommun under år 2022. Förvärvet av fastigheten skedde genom att bostadsrättsföreningen förvärvade samtliga aktier i bolaget Tallhall 21 Fast 4 AB, org.nr. 559326-140, som i sin tur ägde fastigheten. Bostadsrättsföreningen köpte sedan över fastigheten Vintern 1 till bokfört värde och därefter avyttrades bolaget. Det finns uppskjuten skatt i föreningen, men eftersom avsikten inte är att avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna skatt till 0 kr.

Totalentreprenadkontrakt tecknades med Derome Hus AB, org.nr. 556250-9223 och omfattade byggnation av två flerbostadshus.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Sören Belin	Ordförande	2026
Bengt Jakobsson	Ledamot	2026
Eva Ekdahl	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter		
Ted Neseth	Suppleant	2026
Revisor		
Magnus Emilsson Revisor, BoRevision	Ordinarie	2026
Susanne Andersson Revisor, BoRevision	Suppleant	2026

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Firmateckning
Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2025. Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering, se not 6 och 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Varje bostadsrättshavare tecknar och bekostar själv hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Vintern 1, Höganäs kommun
Antal lägenheter:	17, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	1 227 kvm
Tomtyta:	1 622 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Parkeringsplatser:	18 stycken

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus i 5 respektive 3 plan, med 14 respektive 3 lägenheter i vardera hus.

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
Länsförsäkringar Skåne	Försäkring
Infometric AB	Mätdata, IMD
Höganäs Kommun	Vatten och avlopp
Höganäs Energi AB	El och fjärrvärme
NSR	Sophantering
Bredband 2	Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Årets resultat uppgår till -466 467 kr (f.g. år -505 020 kr).

Föreningen tog över det tekniska underhållet i egen regi efter genomförd upphandling av denna tjänst under 2024. En av medlemmarna har nu ansvaret som vicevärd (Bengt Jacobsson), vilket krävs enligt stadgarna. Den ekonomiska effekten, inklusive ersättning till vicevärd, är en reduktion av denna kostnadspost med drygt 30 procent årligen.

Derome har utfört delar av garantiåtgärder som noterades under garantibesiktningen (2 år) i december 2024. En större åtgärd avseende felaktiga golv i fem lägenheter kommer att slutföras under första kvartalet 2026.

Under året noterades att vatten hade skadat bärande träbockar i hus B. Detta har lett till att Derome

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

kommer byta ut totalt 10 balkar till balkar av stål under 2026.

Antalet parkeringsplatser har reducerats med två. Orsaken till detta är att Derome hade placerat dessa framför fastigheterna Vintern 2 och 3, vilket förhindrat dem att ha plats för två bilar på sin egen parkering, vilket ingick i köpeavtalet för dessa fastighetsägare. Derome har utfört arbetet och ersatt föreningen med 20 000 kronor som kompensation för uteblivna intäkter för dessa parkeringsplatser, vilket ingick i den ekonomiska planen som utgjorde underlag för förvärvet av fastigheten.

En grillplats med utemöbler har etablerats för medlemmarnas användning.

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2025.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts med 76 990 kr enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	22
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	23

Under året har 2 överlåtelser skett, utifrån tillträdesdatum.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**
Nettoomsättning	1 126	1 072	824
Resultat efter finansiella poster	-466	-505	-569
Soliditet (%)	74,7	74,8	74,8
Driftkostnader* kr/kvm	296	337	214
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	63	62	60
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	886	848	621
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 878	10 968	11 057
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 878	10 968	11 057
Sparande per kvm (kr/kvm)	210	143	100
Räntekänslighet (%)	12,3	12,9	17,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	141	123	66
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,3	97,0	92,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* exklusive reparationer och fastighetsskatt

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Upplysning vid förlust
Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreingen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 235 000	138 502	-707 412	-505 020	**41 161 070**
Disposition av föregående års resultat:			-505 020	505 020	**0**
Förändring yttre underhållsfond		76 990	-76 990		**0**
Förändring yttre underhållsfond		-63 288	63 288		**0**
Årets resultat				-466 467	**-466 467**
Belopp vid årets utgång	**42 235 000**	**152 204**	**-1 226 134**	**-466 467**	**40 694 603**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 212 432
årets förlust	-466 467
	-1 678 899

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	76 990
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-63 288
i ny räkning överföres	-1 692 601
	-1 678 899

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 126 354	1 072 091
Övriga rörelseintäkter		38 921	573
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 165 275**	**1 072 664**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-444 340	-414 416
Personalkostnader	4	-38 270	-17 358
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-680 757	-680 757
Summa rörelsekostnader		**-1 163 367**	**-1 112 531**
Rörelseresultat		**1 908**	**-39 867**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-468 465	-465 305
Summa finansiella poster		**-468 375**	**-465 153**
Resultat efter finansiella poster		**-466 467**	**-505 020**
Resultat före skatt		**-466 467**	**-505 020**
Årets resultat		**-466 467**	**-505 020**

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	53 792 729	54 473 486
Summa materiella anläggningstillgångar		**53 792 729**	**54 473 486**
Summa anläggningstillgångar		**53 792 729**	**54 473 486**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		198 545	196 193
Övriga fordringar		2 984	680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 492	35 132
Summa kortfristiga fordringar		**243 021**	**232 005**
Kassa och bank			
Kassa och bank		420 033	312 712
Summa kassa och bank		**420 033**	**312 712**
Summa omsättningstillgångar		**663 054**	**544 717**
SUMMA TILLGÅNGAR		**54 455 783**	**55 018 203**

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 235 000	42 235 000
Fond för yttre underhåll		152 204	138 502
Summa bundet eget kapital		**42 387 204**	**42 373 502**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 226 134	-707 412
Årets resultat		-466 467	-505 020
Summa fritt eget kapital		**-1 692 601**	**-1 212 432**
Summa eget kapital		**40 694 603**	**41 161 070**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut	7	6 563 750	6 728 750
Summa långfristiga skulder		**6 563 750**	**6 728 750**
Kortfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		6 783 750	6 728 750
Förskott från kunder		308	308
Leverantörsskulder		30 591	32 131
Övriga skulder		3 505	1 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		379 276	366 176
Summa kortfristiga skulder		**7 197 430**	**7 128 383**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**54 455 783**	**55 018 203**

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-466 467	-505 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		680 757	680 757
Betald skatt		-687	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**213 603**	**175 737**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 352	-19 338
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 977	-7 744
Förändring av leverantörsskulder		-1 540	-30 597
Förändring av kortfristiga skulder		15 586	-19 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**217 320**	**98 644**
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-110 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-110 000**	**-110 000**
Årets kassaflöde		**107 320**	**-11 356**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		312 712	324 068
Likvida medel vid årets slut		**420 032**	**312 712**

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BRFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:
Avskrivning görs enligt komponentavskrivning

KOMPONENTUPPDELNING

Benämning	Andel	Avskrivn.antal år	Ansk.per komp.	Avskrivn per år
Stomme, grund	50%	120	23 155 000	192 958
Inre underhåll*	10%	120	4 631 000	38 592
Stammar	7,0%	50	3 241 700	64 834
Värme	4,0%	50	1 852 400	37 048
El	9,0%	40	4 167 900	104 198
Fasad	5,0%	50	2 315 500	46 310
Fönster	3,0%	40	1 389 300	34 733
Yttertak	2,0%	40	926 200	23 155
Ventilation	2,0%	25	926 200	23 155
Ventilation	2,0%	25	926 200	37 048
Hissar	1,0%	25	463 100	18 524
Balkonger	2,0%	25	926 200	37 048
Rest	5,0%	50	2 315 500	46 310
	100,0%		46 310 000	680 757

*Det inre underhållet avser det som hör till lägenheten och som bostadsrättsinnehavaren övertar och ansvarar för. Föreningen har en initial investeringskostnad för detta som då skrivs av på samma period.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter bostäder	1 071 156	1 020 455
Hyresintäkter parkeringsplatser	37 150	31 500
Intäkter varmvatten	16 089	20 126
Försäljning laddel	1 947	0
Övriga intäkter	12	10
	1 126 354	**1 072 091**

I föreningens årsavgifter ingår värme. Varmvatten debiteras efter verklig förbrukning.
Bostadsrättsinnehavaren tecknar och bekostar själv abonnemang för hushållsel, TV, bredband, telefoni och hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	36 160	26 326
Värme	107 940	95 842
Vatten och avlopp	28 422	28 724
Städning och renhållning	13 500	0
Sophämtning	23 292	23 624
Snöröjning	0	2 250
Trädgårdsskötsel	32 369	20 283
Reparation och underhåll av fastighet	17 449	348
Planerat underhåll	63 288	0
Övriga fastighetskostnader	16 825	35 639
Fastighetsförsäkringspremier	23 486	22 452
Fastighetsskötsel och förvaltning	53 628	126 588
Bredband	2 984	2 984
Hiss	313	6 368
Ersättningar till revisor	16 000	17 625
Övriga förvaltningskostnader	4 532	2 572
Bankkostnader	4 152	2 791
	444 340	**414 416**

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden och löner inkl. sociala avgifter	38 270	17 358

Föreningen har ingen anställd personal. Personalkostnader avser styrelsearvode enligt stämmobeslut samt lön till vicevärd.

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 835 000	55 835 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**55 835 000**	**55 835 000**
Ingående avskrivningar	-1 361 514	-680 757
Årets avskrivningar	-680 757	-680 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 042 271**	**-1 361 514**
Utgående redovisat värde	**53 792 729**	**54 473 486**
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	22 800 000
Taxeringsvärden mark	3 383 000	3 998 000
	28 383 000	**26 798 000**
Bokfört värde byggnader	44 267 729	44 948 486
Bokfört värde mark	9 525 000	9 525 000
	53 792 729	**54 473 486**

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 347 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 563 750	6 728 750
	6 563 750	**6 728 750**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 783 750	6 728 750
	6 783 750	**6 728 750**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 11580	3,110	2027-02-17	6 673 750	6 728 750
Nordea 11187	4,050	2026-02-18	6 673 750	6 728 750
			13 347 500	**13 457 500**
Årets amortering			110 000	110 000

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	13 650 000	13 650 000
	13 650 000	**13 650 000**

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgifterna höjdes med 3 % den 1 januari 2026.

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Årsredovisningen beslutades den 25 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sören Belin
Ordförande

Bengt Jakobsson
Ledamot

Eva Ekdahl
Ledamot

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

Magnus Emilsson
Revisor

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva
Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som hat uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

PART Fastighetsförvaltning AB | phm partner

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krukmakaren i Höganäs, org.nr. 769638-9514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krukmakaren i Höganäs för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Krukmakaren i Höganäs för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Höganäs

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision

Assently: ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2026

ÅRR Bostadsrättsföreningen Krukmakaren i Höganäs 250101-251231.pdf
(224307 byte)
SHA-512: e9ab665bb4a390ba1cc6760df5bf0be120c96
1cd352b6cf377bbdf62ac6c4f04f77a886ef089899c9c2
d26f4c19543c7497d8154d4c7f698ba8ba0431cbd367c

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Krukmakaren i Höganäs.pdf
(123421 byte)
SHA-512: 8ee35bbc6ef9c416ebef82d3a90a183d3062d
a4b10eb9d1f85bb7f6af75b20d4da04d637f7263e8f870
9bccdc4bdc4867d53c37881527971ece56c806a58822c

Underskrifter

2026-03-26 11:32:14 (CET)

Bengt Christer Jakobsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-26 19:58:47 (CET)

Eva Ekdahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-26 12:36:09 (CET)

Sören Belin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-31 05:53:53 (CET)

Kurt Magnus Emilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
ff3a932df4d7c3d89f60817fa38545f79ff69707955957ab359036a7878a4b6a09c991b99ada2d049f623317153816642d04add48fd02bb3b458e81ff8e70496

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.