



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Krokusen i Bromölla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Krokusen i Bromölla med säte i BROMÖLLA org.nr. 738200-6059 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Bromölla kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	87
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1817
Totalt 33 objekt		1904

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Olsson	Ordförande
Jonas Svensson	Ledamot
Anne Siivola	Ledamot
Magnus Nilsson	Suppleant
Nathalie Tofte	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Nilsson, Nathalie Tofte, Daniel Olsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Jonas Svensson, Magnus Nilsson, Daniel Olsson och Nathalie Tofte.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Under året tog föreningen emot ett elstöd på ca 50 000 kr.

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 2023-07-12.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Källarhalsarna har fått ny belysning som förhoppningsvis ska göra det tryggare att ta sig upp och ner i trapporna. OVK genomförd och ventilationskanaler rensade.

Renovering av undercentralen för fjärrvärmens genomförd.

I övrigt har mycket tid gått åt för planering av reliningprojektet som startar våren 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Byte av samtliga fönster och entrépartier.

Inkoppling av fjärrvärme och nermontering av oljepannan.

Renovering av taket och ny beläggning på taket.

Modernisering av ventilationslösningen och nya köksfläktar.

Tvättstugan flyttad och förnyad.

Tankrummet sanerat och iordningställt för annan användning.

Årtal	Ändamål
2008	Byte lägenhetsdörrar
2016	Byte utomhusbelysning till LED
2019	Byte källarfönster

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

2024: Relining av vlopsledning och ledningar under golv i källaren.

Renovering av utemiljöer, parkering och gångvägar är en kommande aktivitet.

Uppfräschning av källargången efter reliningen är en åtgärd som planeras.

Reliningsprojektet har stannat av och försenas av många olika orsaker. Nu slutligen finns ett tecknat avtal om projektet och det ska enligt planen utföras med start i slutet på februari 2024. Det är sedan planerat att vara klart under våren.

Det åligger styrelsen att planera projektet på bästa sätt tillsammans med leverantören och arbetsledaren på plats.

Vi vet redan nu att alla i föreningen kommer att drabbas av olägenheter under någon vecka när projektet drar igång. Men vi gör allt för att dessa olägenheter ska vara så smärtfria som möjligt.

Inflationen som drabbat oss såväl som alla andra i samhället har slagit hårt mot vår ekonomi.

Som exempel kan nämnas att kostnader för fjärrvärmens ökat ordentligt.

Ei, vatten och avlopp är en annan kostnadsslukare tillsammans med sophantering.

Styrelsens budgetarbete inför budget 2024 var en svår uppgift som mynnade ut i en avgiftsökning, men som ändå var överkomlig jämfört med hur många andra fått öka sina avgifter för att täcka kostnader.

Styrelsen fortsätter bevaka omvärlden och letar efter möjligheter att sänka kostnader eller få kontroll över dessa.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	82	130	165	148	120
Skuldsättning, kr/kvm	404	417	429	442	451
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	423	436	450	463	473
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	315	245	227	218	229
Årsavgifter, kr/kvm	714	658	652	645	639
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	97	97	94	86
Totala intäkter, kr/kvm	732	682	677	672	749
Nettoomsättning, tkr	1 344	1 298	1 287	1 278	1 261
Resultat efter finansiella poster, tkr	149	177	275	222	122
Soliditet, %	54	52	48	41	35

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El debiteras enligt individuell mätning.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	65 000	0	0	65 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	658 141	0	83 000	741 141
S:a bundet eget kapital, kr	723 141	0	83 000	806 141
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	469 269	177 001	-83 000	563 270
Årets resultat, kr	177 001	-177 001	148 963	148 963
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	646 270	0	65 963	712 233
S:a eget kapital, kr	1 369 411	0	148 963	1 518 374

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 83 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	646 270
Årets resultat, kr	148 963
Reservation till underhållsfond, kr	-83 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	712 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	712 233

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 343 595	1 297 543
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 101	100
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 393 696	1 297 643
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 133 359	-964 093
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-46 616
Övriga externa kostnader	Not 6	-43 158	-38 549
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-48 605	-41 978
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-24 573	-24 573
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 249 694	-1 115 808
RÖRELSERESULTAT		144 002	181 835
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 143	8 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 182	-13 754
SUMMA FINANSIELLA POSTER		4 961	-4 834
ÅRETS RESULTAT		148 963	177 001

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	507 707	532 280
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		507 707	532 280
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		508 207	532 780
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-988	-1 135
Kundfordringar		0	100
Avräkningskonto HSB		45 201	5 128
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 571	5 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	38 039	44 809
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		87 822	54 371
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 800 000	1 400 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 800 000	1 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	415 553	662 965
<i>Summa kassa och bank</i>		415 553	662 965
Summa omsättningstillgångar		2 303 375	2 117 336
SUMMA TILLGÅNGAR		2 811 582	2 650 116

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 000	65 000
Fond för yttre underhåll		741 141	658 141
Summa bundet eget kapital		806 141	723 141
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		563 270	469 269
Årets resultat		148 963	177 001
Summa fritt eget kapital		712 233	646 270
Summa eget kapital		1 518 374	1 369 410
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		769 052	793 052
Medlemmarnas inre fond	Not 16	253 757	240 053
Leverantörsskulder		107 752	37 566
Aktuell skatteskuld	Not 17	6 763	4 840
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	13 341	13 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	142 544	191 967
Summa kortfristiga skulder		1 293 209	1 280 706
Summa skulder		1 293 209	1 280 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 811 582	2 650 116

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	144 002	181 835
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	24 573	24 573
	<u>168 575</u>	<u>206 408</u>
Erhållen ränta	40 174	7 454
Erlagd ränta	-32 924	-12 570
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>175 825</u>	<u>201 292</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 591	-16 980
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	32 245	21 428
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	216 661	205 740
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-24 000	-24 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-24 000	-24 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	192 661	181 740
Likvida medel vid årets början	2 068 092	1 886 352
Likvida medel vid årets slut	<u>2 260 753</u>	<u>2 068 092</u>
	192 661	181 740

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 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	1 435 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 232 040	1 196 160
Årsavgiftsbortfall bostäder	-3	0
Hysesintäkt lokaler	65 964	60 592
Hysesintäkt övrigt	600	0
Konsumtionsavgift el	64 701	61 429
Avsatt till inre fond	-25 704	-25 704
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 997	5 066
	1 343 595	1 297 543
I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	50 101	100
	50 101	100
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-32 472	-58 691
El	-169 101	-98 371
Uppvärmning	-270 372	-204 187
Vatten	-160 072	-163 924
Renhållning	-37 285	-39 006
TV, bredband, iptelefoni	-79 036	-79 036
Obligatoriska besiktningar	-32 986	0
Serviceavtal	-13 420	-3 355
Förvaltningskostnader	-281 977	-258 914
Försäkringar	-18 211	-20 082
Fastighetsskatt	-36 927	-36 927
Övriga driftskostnader	-1 500	-1 600
	-1 133 359	-964 093
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-29 375
Underhåll installationer	0	-17 241
	0	-46 616
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 875
Övriga förvaltningskostnader	-6 782	-3 083
Kostnader överlåtelse och panter	-7 497	-7 972
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-150	-48
Förbrukningsinventarier	-1 500	0
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
Stämma och styrelse	-5 229	-6 571
	-43 158	-38 549

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-14 007	-13 328
Löner för anställda	0	-1 060
Vicevärdsarvode	-16 000	-14 880
Övriga arvoden	-1 921	-1 913
Övriga personalkostnader	-4 760	0
Revisionsarvode	-966	-952
Sociala avgifter	-10 951	-9 845
	-48 605	-41 978
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-24 573	-24 573
	-24 573	-24 573

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2046

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 923 287	3 923 287
Ingående anskaffningsvärde mark	46 000	46 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 969 287	3 969 287

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 437 007	-3 412 435
Årets avskrivningar byggnader	-24 573	-24 573
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 461 580	-3 437 007

Utgående redovisat värde **507 707** **532 280**

Redovisade värden byggnader 461 707 486 280
Redovisade värden mark 46 000 46 000

Fastighetsbeteckning: Krokusen 5

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1967	9 400 000	2 359 000	11 759 000	11 759 000
Lokaler		165 000	0	165 000	165 000
		9 565 000	2 359 000	11 924 000	11 924 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 599 700	2 599 700
varav i eget förvar	59 300	59 300
Summa ställda säkerheter	2 659 000	2 659 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	5 571	5 470
	5 571	5 470

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	3 843	1 874
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 196	42 935
	38 039	44 809

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-03-01	1 800 000	1 400 000
			1 800 000	1 400 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	415 553	662 965
	415 553	662 965

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		5,16%	2024-04-26	769 052	18 000
				769 052	18 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					769 052
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					769 052
Genomsnittsräntan vid årets utgång					5,16%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					72 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					679 052
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	240 053	233 540
Avsättning	25 704	25 704
Uttag	-12 000	-19 191
	253 757	240 053

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 763	4 840
	6 763	4 840

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	470	416
Arbetsgivaravgifter	493	436
Övriga kortfristiga skulder	12 378	12 375
	13 341	13 227

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el	12 169	60 917
Upplupna räntekostnader	7 275	3 017
Upplupen revision	11 500	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	110 807	117 533
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	793	0
	142 544	191 967

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anne Siivola

.....
Daniel Olsson

.....
Jonas Svensson

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

Henrik Vinberg
Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Krokusen i Bromölla för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Krokusen i Bromölla för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Bromölla

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Vinberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Krokusen i Bromölla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:44:57



ANNE SIIVOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:58:34



JONAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 14:16:41



HENRIK VINBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:36:01



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 23:12:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Krokusen i Bromölla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK VINBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 21:34:00



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 23:12:05



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.