



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kroksdal i Tjörn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kroksdal i Tjörn med säte i Tjörn org.nr. 716408-8614 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Tjörn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kroksdal 1:279	1984-07-11	1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 994

Totalt 22 objekt **1 994**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 6 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Tjörn Tubberöd GA:1	G:A	753300-1702	16 / 2344.75	Vägar, Gång-och cykelvägar, Parkeringsplatser, Natur, Kajpromenad, Gångfartsgata, Gångbana utmed hamngatan och parker samt vägbelysning i anslutning till vägar, Gångvägar och parkeringsplatser

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Marianne Skogersson	Ordförande	2021-06-10
Linda Björk	Ledamot	2020-04-07
Henrik Wolfbrandt	HSB-Ledamot	2016-06-29
Andrea Karin Ch Andersson	Ledamot	2019-05-06
Frida Bråse	Ledamot	2020-07-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Skogersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marianne Skogersson, Linda Björk, Andrea Karin Ch Andersson och Frida Bråse.

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

Valberedning har inte funnits under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 14 medlemmar varav 13 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 2023-09-20.

Under 2024 har följande större åtgärder genomförts:

Under 2024 har föreningen utfört en OVK besiktning och åtgärdat det som behövdes. Föreningens gemensamhetslokal har renoverats och fått nya lampor nymålade väggar och rengöring av golv.

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

Målning av baksidor på höghusen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	325	110	261	349	412
Skuldsättning, kr/kvm	8 901	9 112	8 051	6 126	6 146
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 901	9 112	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	8	8
Energikostnad, kr/kvm	107	105	111	127	85
Årsavgifter, kr/kvm	1 070	1 017	827	810	787
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 079	1 078	890	878	839
Nettoomsättning, tkr	2 150	2 055	1 773	1 750	1 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3	-361	196	329	455
Soliditet, %	13	13	15	19	17

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. Nytt nyckeltal visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beor på att individuell mätning av vatten och informationsöverföring ingår fr o m 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 255 793 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 325 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	854 004	0	0	854 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 221 171	-405 778	106 601	1 921 994
S:a bundet eget kapital, kr	3 075 175	-405 778	106 601	2 775 998
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 353	45 139	-106 601	-70 815
Årets resultat, kr	-360 639	360 639	-3 030	-3 030
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-369 992	405 778	-109 631	-73 845
S:a eget kapital, kr	2 705 183	0	-3 030	2 702 153

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 175 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 399 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	35 786
Årets resultat, kr	-3 030
Reservation till underhållsfond, kr	-175 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 399
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-73 845

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-73 845

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 149 939	2 053 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 723	96 619
Summa Rörelseintäkter		2 151 662	2 150 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-808 504	-690 772
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 904	-103 806
Personalkostnader	Not 6	-98 279	-111 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-582 242	-579 842
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-405 778
Summa Rörelsekostnader		-1 538 928	-1 891 764
Rörelseresultat		612 734	258 487
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 585	680
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-618 349	-619 806
Summa Finansiella poster		-615 764	-619 126
Resultat efter finansiella poster		-3 030	-360 639
Resultat före skatt		-3 030	-360 639
Årets resultat		-3 030	-360 639



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	19 342 513	19 917 584
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	25 185	32 356
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 367 698	19 949 940

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

19 368 198 19 950 440

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		0	1 100
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	836 775	1 072 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	61 506	51 453
Summa Kortfristiga fordringar		898 281	1 125 234

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	500 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	45 318	40 651
Summa Kassa och bank		45 318	40 651

Summa Omsättningstillgångar

1 443 599 1 165 885

Summa Tillgångar

20 811 797 21 116 325



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	854 004	854 004
Fond för yttre underhåll	1 921 994	2 221 171
Summa Bundet eget kapital	2 775 998	3 075 175

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-70 815	-9 353
Årets resultat	-3 030	-360 639
Summa Ansamlad förlust	-73 846	-369 992

Summa Eget kapital	2 702 152	2 705 182
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 326 292	8 377 969
Summa Långfristiga skulder		11 326 292	8 377 969

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 422 625	9 790 448
Leverantörsskulder		66 335	51 116
Skatteskulder		45 361	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	5 173	5 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	243 859	185 713
Summa Kortfristiga skulder		6 783 353	10 033 173

Summa Skulder		18 109 645	18 411 142
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		20 811 797	21 116 325
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	612 734	258 487
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	582 242	579 842
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	582 242	579 842
Erhållen ränta	1 330	680
Erlagd ränta	-618 251	-619 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	578 055	219 413
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 666	-30 403
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	117 904	-64 678
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	97 238	-95 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten	675 293	124 332
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 175 001
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 175 001
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-419 500	2 114 875
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-419 500	2 114 875
Årets kassaflöde	255 793	64 206
Likvida medel vid årets början	1 083 684	1 019 478
Likvida medel vid årets slut	1 339 477	1 083 684



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	10 243 885 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 028 360	1 895 592
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	45 993	62 908
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	59 136	69 432
	Hyror garage och parkeringsplatser	11 250	11 400
	Övriga primära intäkter	5 200	14 300
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 149 939	2 053 632
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 149 939	2 053 632
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 723	96 619
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 723	96 619
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 424	-8 920
	Snö och halk-bekämpning	-35 561	-14 062
	Reparationer	-55 417	-120 416
	Planerat underhåll	-68 398	0
	El	-31 112	-37 667
	Vatten	-181 823	-172 542
	Sophämtning	-62 396	-41 187
	Fastighetsförsäkring	-15 895	-12 627
	Kabel-TV och bredband	-59 136	-41 520
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-179 715	-133 245
	Förvaltningsavtalskostnader	-85 026	-82 185
	Övriga driftkostnader	-29 600	-26 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-808 504	-690 772
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-7 142	-5 237
	Extern revision	-15 625	-13 750
	Konsultkostnader	-8 528	-64 029
	Medlemsavgifter	-13 200	-13 200
	Övriga förvaltningskostnader	-5 409	-7 589
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-49 904	-103 806

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 000	-59 000
	Revisionsarvode	-6 000	-3 000
	Övriga arvoden	-2 900	-20 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 493	-11 484
	Sociala avgifter	-8 886	-18 083
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-98 279	-111 567
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-575 071	-572 671
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 171	-7 171
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-582 242	-579 842
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Övriga rörelsekostnader	0	-405 778
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-405 778
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 255	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 330	680
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 585	680
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-617 327	-570 701
	Övriga räntekostnader	-1 022	-49 105
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-618 349	-619 806

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 731 957	15 830 873
	Ingående anskaffningsvärde mark	506 000	506 000
	Årets investeringar	0	8 901 084
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 237 957	25 237 957
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 653 381	-3 640 792
	Årets avskrivningar	-575 071	-572 671
	Omklassificeringar	0	560 082
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 228 452	-3 653 381
	<i>Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-1 666 992	-1 666 992
	<i>Summa Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-1 666 992	-1 666 992
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 342 513	19 917 584
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 908 000	12 816 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 414 000	4 950 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	24 322 000	17 766 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 554 000	18 554 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 554 000	18 554 000
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	78 219	78 219
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	78 219	78 219
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-45 863	-38 692
	Årets avskrivningar	-7 171	-7 171
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-53 034	-45 863
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 185	32 356

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	7 286 165
	Omklassificering till byggnad	0	-7 286 165
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	794 159	1 043 033
	Övriga fordringar	42 616	29 648
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	836 775	1 072 681
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 255	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 251	51 453
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	61 506	51 453
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	500 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	0
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	45 318	40 651
	<i>Summa Kassa och bank</i>	45 318	40 651

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,03%	2027-11-09	3 205 323	66 000
SBAB	1,7%	2026-02-12	5 509 219	116 000
SBAB	3,87%	2025-10-17	3 775 000	100 000
SBAB	3,27%	2025-03-18	2 390 625	62 500
SBAB	4,09%	2028-05-19	2 868 750	75 000
			17 748 917	419 500

Långfristig del	11 326 292
Nästa års amortering av långfristig skuld	257 000
Lån som ska konverteras inom ett år	6 165 625
Kortfristig del	6 422 625
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	419 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 678 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	402	1 125
Övriga kortfristiga skulder	4 771	4 771
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 173	5 896

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	202 546	157 588
Upplupna räntekostnader	933	835
Övriga upplupna kostnader	40 380	27 290
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	243 859	185 713

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kroksdal i Tjörn, org.nr. 716408-8614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kroksdal i Tjörn för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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 Kroksdal i Tjörn för räkenskapsåret 2024 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Martinsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kroksdal i Tjörn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIANNE SKOGERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 09:55:26



FRIDA BRÅSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 13:50:05



ANDREA KARIN CH ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 12:30:31



LINDA BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 18:40:35



HENRIK WOLFBRANDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 08:22:41



DAVID MARTINSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 15:09:43



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:39:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kroksdal i Tjörn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAVID MARTINSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 15:12:27



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 08:39:56



HSB – där möjligheterna bor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.