



ÅRSREDOVISNING

1/9 2024 – 31/8 2025

**HSB BRF
KRONOTORP
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kronotorp i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5015 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ögonlocket 10	Malmö Kommun	10 år	2035-01-01	1961
Ögonlocket 11	Malmö Kommun	10 år	2035-01-01	1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. 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
96	p-platser	0
1	förråd	0
199	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 614
1	lokaler (hyresrätt)	135

Totalt 297 objekt 11 749

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 120 st 2 rok, 66 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Kirseberg GA:3	G:A	716438-7826	0 / 0	Centralantennanläggning med inkoppling till kabel-tv nät

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Isak Wien	Ordförande	2025-02-20	
Kent Andersson	Ledamot	2022-03-02	2025-03-05
Ingrid Christina Lindqvist	Ledamot	2018-04-19	2025-03-05
Ana Pelivan	Ledamot	2025-02-20	
Mindy Andrea Wetzel	Ledamot	2021-03-23	
Ekrem Colakoff	Ledamot	2024-05-10	
Dalibor Petrovic	Ledamot	2025-02-20	
Kim Andersson	Ledamot	2023-03-20	2025-03-05
Roland Svensson	Ledamot	2014-03-16	

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Isak Wien, Ingrid Christina Lindqvist, Roland Svensson, Ana Pelivan och Mindy Andrea Wetzel.

Revisorer har varit: Tina Aston vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Isak Wien (sammankallande) och Ana Pelivan, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-11. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

Tomträttsavgälden förändrades med 25 kr/kvm för 2024-2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 74 kr/kvm.

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.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år, samt för att säkerställa att man har god ekonomi för framtida underhåll.

Föreningen har tagit upp extra lån om ca 40 miljoner under åren 2023/2024 för att finansiera stambyte som genomförs under år 2024-2026. Stambyte beslutades att genomföras på extra årsstämma 18 Juli år 2023.

Det som kan komma att påverka delar av avgifterna är räntor på dessa lån, en del av lånen har lagts till fast ränta och en del rörligt, ränteläget påverkar såklart också hur avgifterna påverkas av detta, genomsnittsränta för föreningens lån ligger på 3,57% per dags dato.

Även amortering av dessa lån kan komma att påverka avgifterna, detta kommer dock BRFINH tillgodo i form av kapitalstillskott vid en överlåtelse av bostadsrätten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**2023**

Nytt passage- och bokningssystem samt digitala anslagstavlor i entréerna har installerats under slutet av år 2023 och avslutades under början av år 2024.

Föreningen har haft översvämning i fritidslokalen allting fick rivras ut. Ombyggnad gjordes av köket och målning med mera i hela lokalen.

2021

Hissarna i höghuset har renoverats, nya hisskorgar, inredning och automatdörrar har installerats, har utförts gemensamt med övriga föreningar i Ögonlockets fastighetsförvaltning.

Enligt krav från Räddningstjänsten Syd har infarterna till räddningsvägarna breddats och ytan för uppställningsplats till utryckningsfordon har förstärkts på både fram och baksidan av höghuset. I samband med detta arbete utfördes även byte av 6 stuprörs anslutningar till närmaste dagvattenbrunn.

Brandlarm har monterats i källargångarna och tvättstugorna i samtliga fastigheter.

Nödljusarmaturer med piktogram har installerats i samtliga källargångar och fritidslokalen för utrymningsväg.

Nödljusen fungerar även vid strömavbrott.

Pulversprinklers har satts upp i miljöhus och källsorteringen som utlöses vid brand.

Brandtätning av genomföringar är passiva brandskydd som ser till att byggelement eller sektioner/väggar eller golv behåller sitt brandmotstånd där kablar, kabelrännor, rör eller ventilationskanaler passerar genom dem.

2020

Armaturer i källar- och förrådsgångar, tvättstugor, tork och mangelrum, matkällare, toaletter m.m. har bytts till energisparande LED lampor med rörelsesensor som går ner till 10% i viloläge.

Belysningsarmaturerna vid källarnedgångarna och på fasaderna har bytts till energisparande LED lampor.

Översyn av el-anläggningarna och samtliga el-centraler.

2018

Nya armaturer har monterats på 26 befintliga lyktstolpar.

2017

Byggs miljöhus för matavfall och restavfall samt hus för enbart källsortering samtidigt byggdes ny uteplats vid källsorteringen.

2016

Omläggning av taken, totalrenovering av samtliga fastigheter fogning och byte av söndriga tegelstenar, plåtarbete och tilläggsisolering av vindarna med mineralull, ombyggnad av samtliga ventilationstrummor och omläggning av taken på låghusen över entréerna.

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

Stambyte och renovering av samtliga badrum har påbörjats under året och beräknas fortlöpa till början av år 2026. I samband med stambytet så renoveras samtliga badrum i föreningen. I stambytet så byter föreningen ut samtliga vattenstammar och avloppsstammar i kök och badrum, även värmestammar inom badrum kommer att bytas ut samtidigt som el dras om i badrummet och i de fall där jordfelsbrytare saknas så kommer detta att installeras. Samtliga boende kommer att få kvalitetsdokument på utfört arbete när allt är klart.

I föreningens underhållsplan under de kommande fem åren ligger planer på att se över balkonger, målning av trapphus och allmänna utrymmen, översikt över elledningar samt sedvanligt underhåll.

Planerade åtgärder kommer att finansieras med lån och egna medel.

Förvaltare i Ögonlockets fastighetsförvaltning

Förvaltare Kenneth Kalläne är tillsvidare anställd i Ögonlockets fastighetsförvaltning.

Erik Persson är anställd som förvaltningsadministratör på 75% från den 8/4 2024.

Kommentarer till årets resultat

En del av föreningens stora utgiftsposter kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt ansvarstagande. Genom att minska vår användning av värme och vatten skulle föreningens kostnader kunna sänkas betydligt. Alla föreningens gemensamma kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Styrelsens slutord

Styrelsen som är förtroendevalda i föreningen med ansvar och målsättning att förvalta föreningens fastigheter och tillgångar ska verka för en bra och trivsamt boendemiljö till våra medlemmar, tackar för det gångna verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 29 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 226.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	232	134	93	209	273
Skuldsättning, kr/kvm	6 651	6 698	3 325	3 355	2 009
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 728	6 776	3 363	3 394	2 032
Räntekänslighet, %	7	7	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	229	213	200	174	173
Årsavgifter, kr/kvm	1 011	926	860	811	787
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	94	95	93	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 029	971	893	859	813
Nettoomsättning, tkr	12 026	11 070	10 184	10 094	9 552
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 624	477	-43	1 180	177
Soliditet, %	16	14	24	22	32

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El inte ingår i årsavgiften.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	553 500	0	0	553 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 232 302	0	542 000	8 774 302
S:a bundet eget kapital, kr	8 785 802	0	542 000	9 327 802
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 233 143	476 534	-542 000	4 167 677
Årets resultat, kr	476 534	-476 534	1 623 967	1 623 967
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 709 677	0	1 081 967	5 791 644
S:a eget kapital, kr	13 495 479	0	1 623 967	15 119 446

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 542 000 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	4 709 677
Årets resultat, kr	1 623 967
Reservation till underhållsfond, kr	-542 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 791 644

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 791 644

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

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 026 271	11 151 358
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 528	255 663
Summa Rörelseintäkter		12 088 800	11 407 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 790 029	-7 677 430
Övriga externa kostnader	Not 5	-323 430	-584 317
Personalkostnader	Not 6	-417 177	-332 936
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 103 839	-1 087 525
Summa Rörelsekostnader		-8 634 475	-9 682 207
Rörelseresultat		3 454 324	1 724 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		741 643	468 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 572 000	-1 717 214
Summa Finansiella poster		-1 830 357	-1 248 280
Resultat efter finansiella poster		1 623 967	476 534
Resultat före skatt		1 623 967	476 534
Årets resultat		1 623 967	476 534

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	30 525 427	31 629 266
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	47 954 403	23 589 527
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		78 479 830	55 218 793

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 9	397 650	397 650
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 700	2 700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		400 350	400 350

Summa Anläggningstillgångar

78 880 180 **55 619 143**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21 721	233 098
Aktuell skattefordran		0	8 138
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	11 555 693	4 209 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		451 466	619 776
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		12 028 879	5 070 719

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	5 000 000	35 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		5 000 000	35 000 000

Summa Omsättningstillgångar

17 028 879 **40 070 719**

Summa Tillgångar

95 909 059 **95 689 862**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		553 500	553 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	8 774 302	8 232 302
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		9 327 802	8 785 802

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 167 677	4 233 143
Årets resultat		1 623 967	476 534
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		5 791 644	4 709 677

Summa Eget kapital

15 119 446 **13 495 479**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	49 454 000	53 614 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		49 454 000	53 614 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 685 000	25 085 000
Leverantörsskulder		1 105 453	158 896
Skatteskulder		38 277	27 709
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	83 126	64 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 423 757	3 244 735
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		31 335 613	28 580 383

Summa Skulder

80 789 613 **82 194 383**

Summa Eget kapital och skulder

95 909 059 **95 689 863**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 454 324	1 724 814
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 103 839	1 087 525
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 103 839	1 087 525
Erhållen ränta	1 043 933	153 216
Erlagd ränta	-2 611 944	-1 636 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 990 152	1 329 170
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	46 897	57 150
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-804 826	1 890 737
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-757 930	1 947 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 232 223	3 277 057
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-24 364 876	-13 397 741
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 364 876	-13 397 741
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-560 000	39 637 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 000	39 637 750
Årets kassaflöde	-22 692 653	29 517 066
Likvida medel vid årets början	39 206 348	9 689 282
Likvida medel vid årets slut	16 513 695	39 206 348

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

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 616 924	10 756 460
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	127 335	49 750
	Hyror lokaler	22 125	26 050
	Hyror garage och parkeringsplatser	172 150	171 000
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror informationsöverföring	0	69 650
	Hyror övrigt	11 525	9 600
	Övriga primära intäkter	89 912	81 148
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 039 971	11 163 658
	Hysesbortfall	-13 700	-12 300
	<i>Summa</i>	-13 700	-12 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 026 271	11 151 358

I årsavgift ingår värme, bredband, varmt och kallt vatten samt el för enbart gemensamma utrymme. El ingår inte i årsavgiften

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	204 070
	Övriga sekundära intäkter	62 528	51 593
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	62 528	255 663

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 781 393	-2 026 724
	Reparationer	-317 415	-357 786
	Planerat underhåll	0	-61 756
	Försäkringsskador	-52 829	-915 938
	El	-433 008	-379 857
	Uppvärmning	-1 510 218	-1 419 303
	Vatten	-752 146	-700 013
	Sophämtning	-151 761	-239 096
	Fastighetsförsäkring	-170 423	-162 588
	Kabel-TV och bredband	-198 191	-197 510
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-343 076	-324 370
	Förvaltningsavtalskostnader	-250 996	-234 333
	Tomträttsavgäld	-774 292	-580 700
	Övriga driftkostnader	-54 280	-77 455
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 790 029	-7 677 430
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-750
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 860	-9 076
	Administrationskostnader	-172 763	-426 740
	Extern revision	-21 320	-18 625
	Medlemsavgifter	-83 000	-83 000
	Föreningsverksamhet	-6 055	-8 344
	Övriga förvaltningskostnader	-34 432	-37 782
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-323 430	-584 317
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-241 800	-251 460
	Revisionsarvode	-10 000	-12 000
	Övriga arvoden	-87 200	-21 600
	Sociala avgifter	-78 177	-47 876
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-417 177	-332 936

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	61 637 962	60 006 544
	Årets investeringar	0	1 631 418
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	61 637 962	61 637 962
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 008 696	-28 921 171
	Årets avskrivningar	-1 103 839	-1 087 525
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 112 535	-30 008 696
	<i>Utgående redovisat värde</i>	30 525 427	31 629 266
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	133 000 000	123 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 213 000	79 213 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	79 213 000	79 213 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	23 589 527	11 823 205
	Årets investeringar	24 364 876	11 766 323
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	47 954 403	23 589 527
Not 9	Långfristiga fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
	Ingående värde fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	397 650	397 650
	<i>Summa Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	397 650	397 650

Avser lån till Ögonlockets fastighetsförvaltning

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 200	2 200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 700	2 700
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	11 513 695	4 206 348
	Övriga fordringar	41 998	3 359
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	11 555 693	4 209 707
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	5 000 000	35 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	5 000 000	35 000 000
Not 13	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	8 774 302	8 232 302
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	8 774 302	8 232 302

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	0,87%	2026-01-23	4 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,3%	2027-03-11	8 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,71%	2026-04-28	24 525 000	300 000
Swedbank Hypotek AB	3,55%	2027-05-25	26 094 000	0
SBAB Bank AB	4,18%	2027-07-14	15 520 000	160 000
			78 139 000	460 000

Långfristig del	49 454 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	160 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 525 000
Kortfristig del	28 685 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	460 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 840 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	3 547	0
Inre fond	45 005	45 005
Övriga kortfristiga skulder	34 574	19 038
<i>Summa Övriga skulder</i>	83 126	64 043

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	934 287	905 784
Upplupna räntekostnader	214 002	253 946
Övriga upplupna kostnader	275 468	2 085 005
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 423 757	3 244 735

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-01-13

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 Bostadsrättsförening Kronotorp i Malmö, org.nr. 746000-5015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kronotorp i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kronatorp i Malmö för räkenskapsåret 20240901-20250831 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 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tina Aston
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kronotorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Isak Wien

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 13:12:35



Mindy Andrea Wetzel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 15:54:05



Ekrem Colakoff

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 13:11:23



Roland Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-16 kl. 13:40:14



Dalibor Petrovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 15:19:25



Tina Aston

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 21:52:08



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 16:21:14



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kronotorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tina Aston

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 12:15:37



Valon Gashi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 16:20:50



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.