



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Kroksbäck i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kroksbäck i Malmö

Org. nr 746000–5338

2024 01-01 – 2024-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kroksbäck i Malmö med säte i Malmö, org. nr 746000–5338, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Med privatbostadsföretag menas i korthet en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till minst 60 procent består i att till de egna medlemmarna tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. 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 2024-05-31.

Föreningen äger och förvaltar

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1966 på fastigheterna Kroksbäck 1, 2, 3 och 4 i kvarteret 453 Kroksbäck i Malmö. Tomtmarken innehas med tomträtt. Den totala tomtytan uppgår till 57 316 m².

Byggnadsytan uppgår till 9 584 m². Föreningens byggnader består av fyra åttavåningshus och 5 trevåningshus med en sammanlagd lägenhetsyta på 37 923 m² samt en kommersiell byggnad på 639 m².

Lägenheternas medelyta är 82,6 m².

I bostadshusen finns tillsammans 39 trapphus med adresserna:

Hus 1: Mobäcksgatan 3,5,7,9

Hus 2: Mobäcksgatan 11,13,15,17,19,21,23,25

Hus 3: Mobäcksgatan 27,29,31

Hus 4: Norrbäcksgatan 1,3,5

Hus 5: Norrbäcksgatan 15,17,19

Hus 6: Norrbäcksgatan 29,31,33

Hus 7: Norrbäcksgatan 35,37,39

Hus 8: Norrbäcksgatan 41,43,45,47

Hus 9: Norrbäcksgatan 7,9,11,13,21,23,25,27.

Hus 10: Kommersiell byggnad med två hyreslokaler varav en vårdcentral som har adress Lorensborgsgatan 26 (577,5 m²) och ett kontor med samma adress (61,5 m²). Båda lokalerna är hyreslokaler.

Planskiss över området finns på omslagets tredje sida.

Föreningens 459 lägenheter fördelar sig enligt följande:

3 st 1 r o k

114 st 2 r o k

301 st 3 r o k

35 st 4 r o k

6 st 5 r o k

och är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen innehar också ett antal lokaler att användas som fritidslokaler och hobbylokaler. Föreningens kontor finns i källarlokal Mobäcksgatan 11.

Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Nuvarande försäkringsavtal gäller t o m 2025-12-31.

Antalet parkerings- och garageplatser uppgår till:

Mobäcksgatan	45 st
Garagetaket	141 st
Norrbäcksgatan	33 st
Garaget	219 st (+2 st udda platser)
Affärslokalen	17 st
Summa	455 st

All parkeringshantering sker via HSB Malmö.

Vid affärslokalen finns 17 parkeringsplatser. I Region Skånes avtal med oss för vårdcentralen ingår 10 platser. Två platser är reserverade för hyresgäster i den andra lokalen och två platser är spärrade som vändzon för lastfordon. Resten för uthyrning.

I garaget finns dessutom 16 Mc platser.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls söndagen den 21 april 2024 på Stadionmässan. Antalet röstberättigade medlemmar var 99 varav 2 med fullmakter. Totala antalet närvarande var ca 158 personer. Bara tråkigt att en del anmälda deltagare inte dök upp och därmed orsakade oss extra kostnader för maten,

Styrelsen under verksamhetsåret

Verksamhetsåret omfattar perioden 1/1–31/12. Styrelsen kvarstår emellertid intill kommande föreningsstämma varför tidsangivelsen anges från stämma till stämma (gäller även firmatecknare och övriga förtroendevalda).

Ordföranden väljes enligt stadgarna på föreningsstämman. Efter stämman 2023-05-14 valdes och konstituerade sig styrelsen enligt nedan:
2023-05-14 – 2024-04-21

Ordförande	Jan Gasslander	Vald till 2024
Vice ordförande	Anna Wendel	Vald till 2024
Sekreterare	Anita Nyström	Vald till 2024
Ledamot	Shqipron Rexha	Nyval. Vald till 2025
Ledamot	Lennart Johansson	Vald till 2025
Ledamot	Gohar Hambarian	Vald till 2025
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson	

I tur att avgå var på stämman var Jan Gasslander, Anna Wendel och Anita Nyström.

Efter förrättat val på stämman 21 april 2024 konstituerade sig styrelsen enligt nedan:

2024-04-21 – 2025-04-27

Ordförande	Jan Gasslander	Vald till 2026
Ledamot	Anna Wendel	Vald till 2026
Sekreterare	Anita Nyström	Vald till 2026
Vice ordförande	Shqipron Rexha	Vald till 2025
Ledamot	Lennart Johansson	Vald till 2025
Ledamot	Gohar Hambarian	Vald till 2025
Utsedd av HSB	Kent Bengtsson	

I tur att avgå på stämman är Shqipron Rexha, Lennart Johansson och Gohar Habarian.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Ordinarie revisorer har varit Kristina Sennström och Ozren Kokolic samt revisor från Bo Revision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleant har varit Bajram Aslani. Samtliga är valda på ett år.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Matts Ramstorp, ordförande, samt Angela Fonsmar och Karin Hauhnar. Samtliga är valda på ett år.

Representanter i fullmäktige

Ordinarie representanter har varit Jan Gasslander och Shqipron Rexha. Ersättare har varit Gohar Hambarian och Lennart Johansson.

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 609 (förra året 608). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen.

Noteras skall att vid stämman har en bostadsrättslägenhet en röst oavsett antalet innehavare. Samma gäller för medlem som har två sammanslagna lägenheter. Antalet överlåtelse har under året varit 41 (förra året 29). En lägenhet kan vara överlåten mer än en gång (till exempel först arv sedan försäljning).

Personal

Ingen förändring har skett under året och personalen, som är anställd av föreningen, består av vicevärd och fyra fastighetsskötare. Vicevärden arbetar 75% av full arbetstid. En fastighetsskötare arbetar halvtid och för en fastighetsskötare erhåller vi liksom tidigare del av lönen som arbetsmarknadsbidrag.

Vicevärdens arbetstid är måndag-torsdag kl 7-14.30 och fredagar kl 7-11.30.

Avtalsenliga raster avgår.

Vicevärden sköter föreningens löpande administration.

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret har öppet varje helgfri måndag och torsdag kl 08.00 – 09.00.

Det går bra att ringa (0730 765766) eller besöka kontoret även under vicevärdens arbetstid men ring för säkerhets skull för att bestämma tid då han kan vara på andra uppdrag.

Styrelsen kan nå genom att skicka ett mail till kontoret (hsb@kroksback.com) så återkommer vi.

Fritidsaktiviteter/medlemsinformation

Det finns ett antal olika fritidsaktiviteter inom föreningen och dessa sponsras normalt av föreningen. Lista över aktiviteter finns uppsatt i trapporna med telefonnummer till respektive ansvarig.

Med hänsyn till att vi är en stor förening så borde fler kunna delta i de olika aktiviteterna inte minst för att skapa en god gemenskap.

Föreningen utger ca 4 gånger per år ett infoblad med aktuella händelser inom föreningen.

Tomträttsavtalen

Föreningens mark innehas med tomträtt. Den senaste revideringen gäller från och med 2020-01-01 och till och med 2029-12-31. Ändring sker vart 10:e år. Årlig kostnad för innevarande period är 2 108 020 kr (förra perioden var avgiften 1 305 560 kr). Avgiften betalas halvårsvis i förskott.

Obligatoriska besiktningar

Vi har ett antal kontrakt med externa firmor för att sköta obligatoriska besiktningar såsom hissar, brandskydd (inkl hjärtstartarna), portar etc samt inte minst kontroll av våra lekplatser.

Stadgeenlig besiktning

Delar av styrelsen gjorde i december en stadgeenlig besiktning. Det kan poängteras att besiktning sker egentligen dagligen av vår personal, varför besiktningen kan göras något övergripande. Noterades denna gång bl a att se över våra cykelparkeringar (även för lådcyklarna).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

* Årsavgiften höjdes med 5% beroende på bl a ränteläget. Parkerings- och garagekostnader och förråd höjdes med 3% enligt avtal. Vissa lokaler har indexreglerade hyror.

Styrräntan har under året sänkts från 4% till 2,5%. Detta påverkar oss positivt men det tar tid innan sänkningarna slår igenom fullt ut.

* Vår uthyrda lokal till Region Skåne som vårdcentral har med föreningens medverkan byggts om till en s k Familjecentral. I samband därmed har vårt gemensamma avtal förlängts till 2034-12-31, vilket är en stor ekonomisk fördel för oss.

* Ledig lokal i samma byggnad som vårdcentralen har hyrts ut till firma på långtidsavtal.

* I samarbete med HSB Finans har ett projekt startat för att lägga om ett antal mindre lån till två större. Anledningarna är bl a att få bättre räntevillkor och minska administrationen. Under hösten har 5 mindre lån lagts samman till ett större på 32 miljoner kronor. Lånebeloppet är oförändrat. Under våren 2025 fortsätter sammanläggningen av ytterligare ett antal lån till ett större.

* Vårt avtal med Tele2 för bredband och TV har förlängts t o m 2029-09-30.

Förutom ett sänkt pris innebär ett förlängt avtal med Tele2 att vi inte behöver byta utrustning i lägenheterna.

* Projektet med byte av nuvarande hissar i höghusen har startat och beräknas vara klart i maj 2025. Nuvarande hissar är i dåligt skick och dessutom kommer framöver nya bestämmelser för hissar, vilka vi måste uppfylla. Under året har vi successivt sparat pengar på räntebärande konto för att finansiera bytet.

* På stämman 21 april beslöts vid andra läsningen att anta vår nya stadgar enhälligt. Dessa blev registrerade hos Bolagsverket 2024-05-31.

*Den lägenhet som vi har haft en tvist om i flera år, är nu såld, Lägenheten värderades till 850 000 kr och såldes för 845 000 kr. Totala kostnader mäklararvode etc uppgick till 54 190 kr. Redovisas under not 8.

Underhållsplan

Vi uppdaterar vår underhållsplan årligen och avsätter också medel för att klara av åtgärderna. Nedan en summering av genomförda projekt, pågående samt kommande projekt.

Genomförda **större** projekt de senaste åren

2009-2011	Renoveringsprojekt med bl a nya fönster, fasadrenovering, miljöhus
2019–2022	Relining av avloppsstammarna samt byte av alla radiatorer
2023	Tätning av garagetaket

En mera fullständig företeckning av alla åtgärder finns i årsredovisningen för 2023.

Pågående projekt

Vi har under året påbörjat installation av nya hissar i höghusen och projektet beräknas klart under maj månad 2025. Total kostnad beräknas till ca drygt 16 miljoner kronor.

Det har tillkommit kostnader bl a trapphissar i hus 7(hissar från entréplan till första våningen) vilket ej var med i tidigare kalkyl. Dessutom extra kostnader i samband med omändringen för nytt stopp i entréplanet i husen 4 till 6.

Vi har dock avsatt pengar löpande under året på räntebärande konto och vi räknar fortfarande med att klara hela installationen utan lån och avgiftshöjning.

Bokfört belopp vid årsskiftet var 6 304 201 kr.

Avslutade projekt

Ombyggnaden av nuvarande vårdcentral till en Familjecentral har färdigställts under året. Total kostnad 1 536 326 kr. Denna investering påverkar den hyra Region Skåne ska betala under avtalsperioden.

Kommande projekt

Efter färdigställandet av hissarna så har vi två större projekt att genomföra kommande år.

Takbeläggning på alla husen: Detta projekt har flyttat fram till 2029. Under året gjordes en besiktning av taken och bedömningen var att takbeläggningen skulle hålla ytterligare 4-5 år. Denna investering flyttas därför till 2029.

Bedömd kostnad ca 10 miljoner kronor

I den mån ekonomin tillåter det så kommer vi att tidigarelägga denna investering bl a för ev kommande solcellsinstallationer.

Byte av tappvattenledningarna: I planen ligger dessa 2026 och planeringen måste påbörjas i slutet av 2025. Detta är en investering som försäkringsbolaget kräver då vi har för mycket vattenskador. Dessutom torde den tekniska livslängden uppnåtts.

Bedömd kostnad för detta projekt är ca 40 miljoner kronor.

Den bedömda kostnaden för ovanstående projekt kan vara för låg med hänsyn till de senaste årens inflation.

När dessa båda projekt är fullbordade så har vi för närvarande inga större projekt på vår lista utan det är mera av normalt underhåll.

Periodiskt underhåll (tkr)

* Miele tvättmaskin, hus 1	47
* Electrolux hygrotork, hus 4	18
* Podab hygrotork, hus 7	24
* Tvättmaskin till fastighetssköterna	6
* Miele tvättmaskin, hus 9	44
* Miele tvättmaskin hus 1	46
* Miele tvättmaskin, hus 6	43
* Byte brädor på bänkar och bord	92
* Justering av plattor invid hus 9	32
Summa	352

Ekonomiska utsikter – 5 års prognos

Liksom tidigare år så göres en prognos över intäkter, kostnader och vinst för en kommande 5 årsperiod. Prognosen omfattar åren 2025–2029. Prognosen för 2025 gäller som budget. För 2025 har vi inledningsvis inte räknat med någon höjning av avgifterna för första kvartalet men resultatet blir ändå positivt. Häfter får vi bedöma om vi behöver göra någon förändring framöver. Avgörande blir bl a hur snabbt räntesänkningarna slår igenom. Inte minst måste vi försöka hålla kostnaderna i styr då många kostnadsposter ökar oroande mycket. För åren därefter

har räknats med en höjning av avgifterna med 2% årligen. För 2026 räknar vi med ett svagt minusresultat men åren därefter ett plus om än på en lägre nivå. Men låt oss hoppas på att 2025 blir ett år då ekonomin efter inflations åren stabiliseras.

Ekonomi

Vi har nu upplevt ett antal turbulenta år med hög inflation och högt ränteläge. Dessbättre inleddes under året räntesänkningar. Den höjning av avgifterna som gjordes inför 2024 (5%) täckte inte ens våra höjda räntekostnader. Det tar litet tid innan räntesänkningarna slår igenom helt. Många av våra övriga kostnader har dessutom ökat.

Vi har också fortfarande vid årsskiftet 10 miljoner kronor avsatta på räntebärande konto att användas till vårt hissprojekt. I skrivande stund har vi, om inget oförutsett händer, finansierat denna investering. Under 2023 finansierade vi garagetaket och nu hissinstallationen utan att låna pengar och utan att höja våra avgifter. Vår ekonomi är stark.

Våra lån uppgår totalt till 138 900 tkr så vår belåning är fortsatt låg, 3 663kr/ kvm bostadsrättsyta.

Motioner

Motion om att föreningen återtar ansvaret för solskyddsgardinernas på balkongen vad gäller kulör och utseende. Se bilaga med motionen och styrelsens svar.

Styrelsens slutord

Ett arbetsamt år är slut. Låt oss nu hoppas på att kommande år blir mera stabila och lättare att hantera. Detta sagt trots att vi har flera utmaningar framför oss t ex takbeläggning och renovering av våra tappvattenledningar. Men det ska vi klara. Alla förändringar är arbetsamma men nödvändiga. Vi försöker hålla vår förening i toppskick till gagn för alla och inte minst hålla koll på vår ekonomi.

Styrelsen tackar för det gångna året och än en gång stort tack för alla umbäranden i samband med hissbytet. Vår förhoppning är att slutresultatet ska bli positivt även om vi under projektiden får stå ut med besvärligheter.

Årets stämma avslutas som vanligt med en riklig buffé om tack för det gångna året. Stämman kommer att hållas på Malmö Arena Hotel. Glöm inte att anmäla dig i tid om du vill delta i buffén då vi i god tid måste anmäla antalet deltagare

VÄLKOMNA!

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande kr/kvm	240	274	294	225	212
Skuldsättning kr/kvm	3 555	3 555	3 555	3 555	3 632
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 663	3 663	3 663	3 663	3 742
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	244	234	200	201	191
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	86	87	88	88
Årsavgifter kr/kvm	865	817	775	738	712
Totala intäkter, kr/kvm	955	924	860	814	782
Nettoomsättning, tkr	36 592	34 748	32 818	31 193	30 179
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 133	3 116	5 819	5 813	-7 371
Soliditet %	15	12	12	10	10

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.

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 970 880	1 811 562	16 078 893	3 115 861	22 977 196
Avsättning år 2024 yttre fond		1 711 000	-1 711 000		0
Ianspråktagande av yttre fond		-352 137	352 137		0
Disposition av föregående års resultat:			3 115 861	-3 115 861	0
Årets resultat				3 132 716	3 132 716
Belopp vid årets utgång	1 970 880	3 170 425	17 835 891	3 132 716	26 109 912

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 835 891
årets vinst	3 132 716
	20 968 607
disponeras så att	
i ny räkning överföres	20 968 607
	20 968 607

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

36 592 019

34 747 646

Övriga intäkter

3

728 310

1 362 343

37 320 328**36 109 990****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-1 423 128

-931 291

Planerat underhåll

5

-352 137

-2 126 769

Fastighetsavgift/skatt

-818 140

-799 321

Tomträttsavgäld

6

-2 108 022

-2 108 022

Driftskostnader

7

-13 244 379

-12 996 981

Övriga kostnader

8

-2 147 973

-2 233 289

Personalkostnader

9

-3 487 689

-3 276 563

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-5 902 529

-5 480 208

-29 483 998**-29 952 443****Rörelseresultat****7 836 330****6 157 546****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

417 607

204 132

Räntekostnader och liknande resultatposter

-5 121 222

-3 245 817

-4 703 615**-3 041 685****Årets resultat****3 132 716****3 115 861**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	147 184 740	151 547 319
Inventarier	11	21 743	25 367
Pågående nyanläggningar och förskott	12	6 304 201	104 590
		153 510 684	151 677 276
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		153 512 184	151 678 776
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		173 541	19 798
Avgifts- och hyresfordringar		13 583	17 056
Avräkningskonto HSB Malmö		6 890 909	4 342 819
Övriga fordringar	14	41 203	22 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 497 443	2 679 549
		9 616 679	7 082 070
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	10 000 000	10 000 000
		10 000 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>		51	6 272
Summa omsättningstillgångar		19 616 730	17 088 343
SUMMA TILLGÅNGAR		173 128 915	168 767 119

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 970 880	1 970 880
Fond för yttre underhåll	17	3 170 425	1 811 562
		5 141 305	3 782 442
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		17 835 891	16 078 893
Årets resultat		3 132 716	3 115 861
		20 968 607	19 194 754
Summa eget kapital		26 109 912	22 977 196
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	0	6 000 000
Summa långfristiga skulder		0	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19, 20	138 900 000	132 900 000
Förskott från kunder		0	500
Leverantörsskulder		2 378 739	2 224 621
Aktuella skatteskulder		66 259	109 166
Övriga skulder	21	92 383	271 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	5 581 622	4 284 045
Summa kortfristiga skulder		147 019 003	139 789 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 128 915	168 767 119

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

3 132 716

3 115 861

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 902 529

5 480 208

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****9 035 245****8 596 069****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

13 481

188 389

Förändring av kortfristiga skulder

1 229 080

1 152 827

Kassaflöde från den löpande verksamheten**10 277 806****9 937 286****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-7 735 937

-13 870 175

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-7 735 937****-13 870 175****Årets kassaflöde****2 541 869****-3 932 890****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

14 349 091

18 281 981

Likvida medel vid årets slut**16 890 960****14 349 091**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalysen är beräknad enligt den indirekta metoden.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 62 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,68%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 811 920 kr (fg år 1 811 920kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	30 916 523	29 442 396
Hysesintäkter	3 593 313	3 151 396
El IMD intäkt	1 689 798	1 526 949
Övriga intäkter	186 219	530 688
Gemensamhetslokal	500	1 600
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgift	77 873	62 826
Försäkringsersättning	73 500	20 280
El garage och p-platser, ej moms	54 293	11 511
	36 592 019	34 747 646

I årsavgifter ingår värme, vatten och el IMD. El IMD debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Ersättning från försäkringsbolag	533 418	31 130
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	175 255	198 581
Övriga fakturerade kostnader bl.a. vattenskador	19 636	-76 139
Erhållna bidrag -elstöd	0	1 208 771
Öresjustering	1	0
	728 310	1 362 343

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Reparationer lokaler	0	5 319
Löpande UH bostäder	73 478	62 367
Löpande UH av gemensamma utrymmen	29 531	1 400
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	107 006	76 920
Löpande underhåll Va/sanitet	131 475	119 978
Löpande underhåll värme	23 262	13 475
Löpande underhåll ventilation	188 004	31 092
Löpande underhåll el	132 413	57 254
Löpande underhåll av hissar	77 289	95 845
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	21 502	8 507
Löpande underhåll av markytor	153 704	0
Löpande underhåll av garage och p-platser	6 562	0
Reparation försäkringsärende	411 243	347 302
Reparationer av installationer	61 997	68 356
Reparation övrigt	5 662	34 106
Reparation garage	0	9 369
Öresutjämning	0	1
	1 423 128	931 291

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll tvättutrustning	227 574	199 484
Periodiskt underhåll el	0	21 875
Periodiskt underhåll markytor	124 562	1 860 235
Planerat uh av gemensamma utrymmen	0	45 175
Öresjustering	1	0
	352 137	2 126 769

Not 6 Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden började att gälla från 2020-01-01 och gäller tom 2029-12-31

	2024	2023
Tomträttsavgälder	2 108 022	2 108 022
	2 108 022	2 108 022

Not 7 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	631 326	637 062
Elavgifter	2 914 458	2 983 759
Fjärrvärme	4 709 046	4 379 081
Vatten och avlopp / VA	1 896 163	1 760 775
Renhållning	455 761	539 135
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 561 642	1 488 253
Bevakningskostnader	146 378	133 593
Brandskydd	131 938	143 550
Kabel-TV	264 034	274 778
Bredband	334 623	317 935
Servicekostnader för fördelningsmätning	93 545	115 875
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	46 648	195 650
Reparation och underhåll av maskiner	58 818	27 535
Öresjustering	-1	0
	13 244 379	12 996 981

Not 8 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	513 196	518 280
Revisionsarvoden - extern revisor	34 750	36 750
Övriga externa kostnader	67 514	42 826
Underhållsplan	20 790	19 588
Medlemsavgift HSB	190 900	190 900
Arbetskläder och skyddsmaterial	21 891	29 401
Datorutrustning och programvara	21 284	21 076
Leasingavgifter för fordon och maskiner	139 463	111 823
Avgifter för juridiska åtgärder	680 995	798 394
Föreningsstämma/styrelsemöte	166 653	139 221
Förbrukningsmaterial	91 724	92 843
Kontorsmateriel och trycksaker	5 620	4 116
Inkasso	3 121	9 935
Överlåtelseavgift och pantförskrivningsavgifter	74 656	62 543
Förbrukningsinventarier	14 586	24 434
Telefon	15 837	11 724
Föreningsverksamhet	13 582	55 171
Omkostnader vid försäljning av lägenhet 384	54 190	0
Konsultarvoden	17 220	4 900
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	59 364
Öresjusteringar	1	0
	2 147 973	2 233 289

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	0
Män	5	5
	5	5
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	495 300	371 500
Arvode valberedning	18 288	21 300
Arvode föreningsvalda revisorer	57 150	55 725
Löner anställda	1 750 554	1 682 785
Premier försäkringar och övriga personalkostnader	86 300	78 619
	2 407 592	2 209 929
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	620 963	614 130
Löneskatt och uttagsskatt	459 135	452 504
	1 080 098	1 066 634
Öresutjämning	-1	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	3 487 689	3 276 563

Not 10 Byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 438 301	197 322 725
Aktivering laddplatser, garage och värmesystem	0	14 014 335
Utrangering av redan avskrivna hissar och restpost	0	-4 898 759
Aktivering ombyggnad vårdcentral	1 536 326	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 974 627	206 438 301
Ingående avskrivningar	-54 890 982	-54 321 730
Utrangering av redan avskrivna hissar och restpost	0	4 898 759
Årets avskrivningar	-5 898 905	-5 468 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 789 887	-54 890 982
Utgående redovisat värde	147 184 740	151 547 319
Taxeringsvärden byggnader	307 000 000	307 000 000
Taxeringsvärden mark	104 997 000	104 997 000
	411 997 000	411 997 000
Bokfört värde byggnader	141 227 378	144 995 541
Bokfört värde markanläggning	5 957 362	6 551 778
	147 184 740	151 547 319

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	864 232	864 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	864 232	864 232
Ingående avskrivningar	-838 865	-826 668
Årets avskrivningar	-3 624	-12 197
Utgående ackumulerade avskrivningar	-842 489	-838 865
Utgående redovisat värde	21 743	25 367

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott

Projekt ombyggnad vårdcentral är klart och överfört till byggnader.

Projekt hiss förväntas klart maj månad 2025 till en beräknad kostnad av ca 16 mkr.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 590	248 750
Inköp	7 735 937	14 118 925
Omklassificering till byggnad (vårdcentral)	-1 536 326	-14 263 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 304 201	104 590
Utgående redovisat värde	6 304 201	104 590

Not 13 Andelar

	2024-12-31	2023-12-31
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	1 000	1 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Utgående redovisat värde	1 500	1 500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 072	22 288
Övriga fordringar	0	560
Momsfordran	24 131	0
41 203	22 848	

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 856	249 883
Upplupna ränteintäkter	71 856	57 750
Upplupen intäkt IMD	483 575	506 580
Förutbetald försäkring	673 145	631 326
Förutbetald tomträttsavgäld	1 054 011	1 054 011
Upplupet bidrag Naturvårdsverket för laddplatser	0	180 000
Öresutjämning	0	-1
	2 497 443	2 679 549

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid åretsingång	1 811 562	2 489 330
Ianspråktagande	-352 137	-2 126 768
Avsättning underhållsfond	1 711 000	1 449 000
	3 170 425	1 811 562

Not 18 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	150 286 030	150 286 030
	150 286 030	150 286 030
 Fastigo	 33 200	 27 025
	33 200	27 025

Not 19 Skulder till kreditinstitut

138 900 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Ingen amortering har skett under 2024.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	138 900 000	132 900 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	0	6 000 000
	138 900 000	138 900 000

Not 20 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Beräknad skuld om 5 år är 138 900 000 kr.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek	0,73	2024-02-21	0	13 000 000
Danske Bank	0,88	2024-04-02	0	33 000 000
Danske Bank	3,4740	2025-03-31	34 000 000	34 000 000
Swedbank hypotek	3,6280	2025-03-28	10 900 000	10 900 000
Swedbank hypotek	0,68	2024-06-19	0	7 000 000
Swedbank hypotek	4,4920	2024-08-28	0	7 000 000
SBAB	2,24	2025-01-17	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	4,6490	2024-01-30	0	10 000 000
Stadshypotek	5,12	2024-09-30	0	7 000 000
Stadshypotek	0,58	2024-04-30	0	5 000 000
Nordea Hypotek	4,6160	2024-11-18	0	6 000 000
Stadshypotek	3,8410	2025-02-21	13 000 000	0
Stadshypotek	3,4640	2025-04-02	33 000 000	0
Stadshypotek	3,1780	2025-03-28	10 000 000	0
Swedbank	3,0860	2025-11-28	32 000 000	0
			138 900 000	138 900 000

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	42 067	39 328
Lagstadgade sociala avgifter	50 316	49 914
Momsskuld	0	182 348
	92 383	271 590

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	3 475 168	3 012 594
Upplupna räntekostnader-lån	834 932	194 631
Övriga upplupna kostnader	61 939	62 246
Beräknat arvode för revision	34 000	33 000
Upplupen el	302 619	272 058
Upplupen värme	609 297	654 928
Upplupna personalkostnader	84 993	54 052
Upplupen sophämtning	16 508	535
Upplupen kostnad vatten	162 167	0
Öresjustering	-1	1
	5 581 622	4 284 045

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Jan Gasslander
Ordförande

Anita Nyström

Lennart Johansson

Kent Bengtsson

Gohar Hambarian

Anna Wendel

Shqipron Rexha

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

Ozren Kokolic
Revisor vald av föreningen

Kristina Sennström
Revisor vald av föreningen

Valon Gashi BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kroksbäck i Malmö, org.nr. 746000-5338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kroksbäck i Malmö för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 uppger, 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Kroksbäck i Malmö för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ozren Kokolic
Av föreningen vald revisor

Kristina Sennström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

JAN GASSLANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 12:57:48



SHQIPRON REXHA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-08 kl. 12:49:03



KENT BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-08 kl. 12:42:25



GOHAR HAMBARIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-08 kl. 12:38:07



LENNART JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-08 kl. 11:04:18



ANNA WENDEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 13:39:32



ANITA NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 11:11:23



KRISTINA SENNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 21:48:41



OZREN KOKOLIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 18:51:00



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 09:59:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KRISTINA SENNSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 21:50:32



OZREN KOKOLIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 18:52:56



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-10 kl. 09:59:02



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 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.