



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kronolotsen i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kronolotsen i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 716444-6697 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31.

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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rud o Kagg 1	2012-01-01	2012

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 805
35	garageplatser	385
Totalt 80 objekt		4 190

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 23 st 3 rok, 13 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars-Olov Göransson	Ordförande	
Vanja Rödsmyr	Ledamot	2024-03-18
Dennis Samuelsson	Ledamot	
Patrik Lundqvist	Ledamot	
Christina Hellgren	Ledamot	
Mohannad Khalouf	Ledamot	
Magnus Fors	Ledamot	
Andreas Jacobsson	HSB-ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Olov Göransson, Mohannad Khalouf, Magnus Fors, Patrik Lundqvist och Vanja Rödsmyr.

Firman tecknas två i förening av Lars-Olov Göransson, Dennis Samuelsson, Patrik Lundqvist och Mohannad Khalouf.

Revisorer har varit: Christer Friman med Kicki Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Björn Rosell (sammankallande) och Barbro Eliasson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-20. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar. Med anledning av ett andra beslut om stadgar och val av ny ordförande och två ledamöter hölls en extrastämma 2024-03-18. På extrastämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-15.

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört flera åtgärder och fattat beslut som syftar till att stärka både den ekonomiska ställningen och den boendemässiga miljön. Nedan följer de huvudsakliga händelserna:

Fastighetsskötavtalet med HSB sades upp för att möjliggöra en omförhandling med målet att förbättra avtalsvillkoren och säkerställa kostnadseffektiva lösningar för föreningen. Ett nytt avtal väntas skrivas under i mitten av 2025.

Under året beslutades att anta HSB:s normalstadgar vilket bland annat innebär en ändring av räkenskapsåret från brutet till kalenderår.

Fastigheten genomgått en översyn enligt HSB:s tjänst Säkra Hus. Tjänsten hjälper oss att uppfylla lagkrav genom systematiska kontroller och förebyggande insatser.

Ett nytt serviceavtal har tecknats med Brandservice i Trestad AB för att säkerställa fortsatt god brandskyddskontroll (SBA) och service av föreningens brandutrustning.

Beslut har fattats om att byta armaturerna i trapphus och på gården till LED-belysning. Denna åtgärd syftar till att förbättra ljuskvaliteten, minska energiförbrukningen och sänka driftkostnaderna. Arbetet kommer att påbörjas i början av 2025.

Två låneomsättningar genomfördes under räkenskapsåret. På lånet som omsattes den 1 juli 2024 sattes räntan till 4,4% och på lånet som omsattes den 31 december 2024 sattes räntan till 2,76%. Samtidigt som låneomsättningen gjordes extraamortering på sammanlagt 1 mkr. Båda lånen har en bindningstid på 24 månader.

Föreningen har ansökt om elstöd på grund av höga elkostnader och fått utbetalt 76 763 kronor.

För att stärka gemenskapen bland medlemmarna arrangerades en grillfest den 14 augusti och en glöggfest den 23 november. Dessa evenemang var uppskattade inslag som bidrog till en trivsamt atmosfär i föreningen.

Under året har följande reparationer och underhåll genomförts:

Kinahattar har monterats på samtliga frånluftventiler för att förhindra vatteninträning.

Trasig cirkulationspump har ersatts med en ny.

För att minska risken för vatteninträning har hålkäl installerats längs ytterväggarna i garaget.

En trasig dörrstängare i garaget är utbytt.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Målning av fasad

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

Årtal	Åtgärd
2026/2028	Trapphusmålning med tillhörande dörrar
2026/2028	Spolning av stammar
2027/2028	Dammbindning av betonggolvet, garage
2029/2030	Obligatorisk ventilationskontroll och rensning av ventilationskanaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 5 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024*	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	398	309	302	305
Skuldsättning, kr/kvm	5 751	6 635	7 653	7 718
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 333	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	9	10	11
Energikostnad, kr/kvm	256	198	168	143
Årsavgifter, kr/kvm	1 294	754	752	752
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 434	878	834	826
Nettoomsättning, tkr	5 415	3 337	3 169	3 139
Resultat efter finansiella poster, tkr	56	-1 795	92	266
Soliditet, %	77	75	74	74

*2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med tidigare år.

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.

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	64 685 000	0	0	64 685 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	19 029 000	0	0	19 029 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 717 633	0	451 838	2 169 471
S:a bundet eget kapital, kr	85 431 633	0	451 838	85 883 471
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	322 308	-1 794 663	-451 838	-1 924 193
Årets resultat, kr	-1 794 663	1 794 663	56 133	56 133
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 472 355	0	-395 705	-1 868 060
S:a eget kapital, kr	83 959 278	0	56 133	84 015 411

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 675 000 kr samt ianspråktagande skett med 223162 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	-1 472 355
Årets resultat, kr	56 133
Reservation till underhållsfond, kr	-675 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	223 162
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 868 060

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 868 060

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 415 482	3 337 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	594 703	2 397
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 010 185	3 339 613
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 104 867	-3 614 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 369	-221 336
Personalkostnader	Not 6	-105 774	-53 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 388 182	-919 634
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 959 192	-4 809 342
RÖRELSERESULTAT		1 050 994	-1 469 729
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		93 380	83 273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 088 241	-408 207
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-994 861	-324 934
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		56 133	-1 794 663
ÅRETS RESULTAT		56 133	-1 794 663

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	105 647 440	107 002 138
Inventarier och installationer	Not 9	118 247	151 731
Summa materiella anläggningstillgångar		105 765 687	107 153 869
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		105 766 187	107 154 369
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	24 713
Övriga fordringar	Not 11	1 034 962	41 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	68 657	80 240
Summa kortfristiga fordringar		1 103 619	146 895
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 900 000	4 400 000
Summa kortfristiga placeringar		1 900 000	4 400 000
Summa omsättningstillgångar		3 003 619	4 546 895
SUMMA TILLGÅNGAR		108 769 806	111 701 264

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	83 714 000	83 714 000	
Fond för yttre underhåll	2 169 471	1 717 633	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>85 883 471</u>	<u>85 431 633</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-1 924 194	322 308	
Årets resultat	56 133	-1 794 663	
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-1 868 061</u>	<u>-1 472 355</u>	
Summa eget kapital	<u>84 015 411</u>	<u>83 959 278</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 650 000	24 745 840
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 650 000</u>	<u>24 745 840</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		18 445 840	500 000
Leverantörsskulder		215 697	2 092 721
Skatteskulder		4 374	2 006
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	42 984	26 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	395 501	375 001
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>19 104 396</u>	<u>2 996 147</u>
Summa skulder		<u>24 754 396</u>	<u>27 741 987</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>108 769 806</u>	<u>111 701 264</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 050 994	-1 469 729
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 388 182	919 634
	<u>2 439 176</u>	<u>-550 095</u>
Erhållen ränta	93 380	83 273
Erlagd ränta	-1 088 241	-408 207
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 444 315</u>	<u>-875 029</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 647	7 128
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 837 591	1 942 644
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-424 923	1 074 742
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-174 612
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-174 612
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 150 000	-3 873 960
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 150 000	-3 873 960
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 574 923	-2 973 830
Likvida medel vid årets början	4 438 954	7 412 784
Likvida medel vid årets slut	2 864 031	4 438 954
	<u>-1 574 923</u>	<u>-2 973 830</u>

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
	Portautomatik garage 10 år, klart 2027
	Garageport 10 år, klart år 2022
	Takvärme 15 år, klart år 2037
Avskrivningstid på markanläggningar:	Grillplats 5 år, färdigavskriven
	Knott 20 år, klart år 2036
	Grind 15 år, klart 2037
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	Informationstavlor 5 år, färdigavskrivna
	Kameraövervakning 5 år, klart 2026
	Laddstolpar 10 år, klart år 2031

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-07-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 731 732	2 868 516
Hysesintäkt garage och bilplatser	413 000	276 150
Hysesintäkt övrigt	27 060	37 825
Åravgift TV/bredband/iptelefoni	190 350	126 900
Konsumtionsavgift el garage & bilplatser	52 677	13 902
Övriga intäkter i verksamheten	600	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-5 491	1 313
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 554	12 610
	5 415 482	3 337 216
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	517 940	0
Bidrag	76 763	0
Övrigt	0	2 397
	594 703	2 397
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-994 188	-237 279
El	-434 554	-278 670
Uppvärmning	-396 150	-269 385
Vatten	-240 329	-205 440
Renhållning	-73 383	-51 903
TV, bredband, iptelefoni	-210 762	-139 252
Serviceavtal	-16 159	-19 221
Hissar serviceavtal & besiktning	-31 344	-19 184
Förvaltningskostnader	-404 061	-289 808
Försäkringar	-58 735	-33 166
Fastighetsskatt	-16 390	-16 390
Periodiskt underhåll	-223 162	-2 049 413
Övriga driftskostnader	-5 651	-5 867
	-3 104 867	-3 614 977
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-223 162	-2 049 413
	-223 162	-2 049 413
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 984	-9 211
Övriga förvaltningskostnader	-292 189	-181 853
Föreningsverksamhet	-1 758	0
Kontorsutrustning och -material	0	-299
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 992	-1 671
Förbrukningsinventarier	0	-917
Medlemsavgifter HSB	-37 241	-20 792
Stämma och styrelse	-14 207	-6 594
	-360 369	-221 336
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-73 734	-43 600
Vicevärdarvode	-12 000	0
Revisionsarvode	-6 000	-3 000
Sociala avgifter	-14 040	-6 794
	-105 774	-53 394
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 343 996	-890 177
Markanläggningar	-10 702	-7 135
Installationer och inventarier	-33 483	-22 322
	-1 388 182	-919 634

2024-12-31 2023-06-30

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	104 268 893	104 094 281
Årets investering byggnader	0	174 612
Ingående anskaffningsvärde mark	11 069 000	11 069 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	135 062	135 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 472 955	115 472 955

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 429 916	-7 539 739
Årets avskrivningar byggnader	-1 343 996	-890 177
Ingående avskrivningar markanläggningar	-40 901	-33 766
Årets avskrivningar markanläggningar	-10 702	-7 135
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 825 515	-8 470 817

Utgående redovisat värde**105 647 440 107 002 138**

Redovisade värden byggnader	94 494 981	95 838 977
Redovisade värden mark	11 069 000	11 069 000
Redovisade värden markanläggningar	83 459	94 161

Fastighetsbeteckning: Rud och Kagg 1 i Uddevalla

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2012	61 000 000	14 200 000	75 200 000	75 200 000
Lokaler	2012	1 639 000	0	1 639 000	1 639 000
		62 639 000	14 200 000	76 839 000	76 839 000

Ställda säkerheter**2024-12-31 2023-06-30**

Fastighetsinteckning	31 343 000	31 343 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	31 343 000	31 343 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	212 724	212 724
Utgående anskaffningsvärden	212 724	212 724
Ingående avskrivningar	-60 994	-38 671
Årets avskrivningar	-33 483	-22 322
Utgående avskrivningar	-94 477	-60 994
Utgående redovisat värde	118 247	151 731

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
Övriga värdepappersinnehav	0	0
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	964 031	38 954
Skattekonto	68 121	2 988
Övriga fordringar	2 810	0
	1 034 962	41 942

2024-12-31 2023-06-30

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 657	80 240
	68 657	80 240

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-01-01	1 900 000	4 400 000
			1 900 000	4 400 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,84%	2025-11-14	9 410 000	100 000
Stadshypotek AB	2,76%	2026-12-30	5 850 000	200 000
Stadshypotek AB	4,50%	2025-06-30	8 835 840	200 000
			24 095 840	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 650 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 18 245 840

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **18 445 840**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,70%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 21 595 840

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	0	4 219
Personalens källskatt	13 538	0
Arbetsgivaravgifter	7 246	0
Övriga kortfristiga skulder	22 200	22 200
	42 984	26 419

2024-12-31

2023-06-30

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	6 587	6 692
Förutbetalda årsavgifter och hyror	305 291	272 918
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 623	95 391
	395 501	375 001

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Lars-Olov Göransson

Vanja Rödsmyr

Christina Hellgren

Dennis Samuelsson

Mohannad Khalouf

Patrik Lundqvist

Magnus Fors

Andreas Jacobsson

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

Christer Friman

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kronolotsen i Uddevalla, org.nr. 716444-6697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kronolotsen i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31.

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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kronolotsen i Uddevalla för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Friman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS-OLOV GÖRANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 18:37:56



VANJA RÖDSMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:29:10



MAGNUS FORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 19:42:06



MOHANNAD KHALOUF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 07:17:22



DENNIS SAMUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 12:32:59



ANDREAS JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 14:12:00



PATRIK LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 21:09:22



CHRISTINA HELLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:14:36



ARNE CHRISTER FRIMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:25:00



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:05:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ARNE CHRISTER FRIMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 07:26:31



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:04:19



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.