



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 med säte i Malmö org.nr. 769612-9449 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Malmö Kronolotsen 2		10 år	2032-01-01	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	garageplatser	0
12	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	256
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 634
5	lägenheter (hyresrätt)	377
Totalt 249 objekt		10 267

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 25 st 2 rok, 59 st 3 rok, 21 st 4 rok, 10 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Julian Ignacio Araneta	Ordförande	2024-12-11	
Stefan Maltin	Suppleant	2023-06-19	2024-05-28
Nathalie Kahrle Atterlord	Ledamot	2023-06-19	
Aron Dahl	Ledamot	2023-06-19	
Julian Ignacio Araneta	Ledamot	2023-06-19	2024-12-14
Christer Palmkvist	Ledamot	2023-06-19	
Christer Mårtensson	Ordförande	2024-05-28	2024-08-21
Håkan Stanley	Ledamot	2023-04-11	
Håkan Stanley	Ordförande	2024-08-21	2024-12-11
Harriet Blixt	Suppleant	2024-05-28	
Harriet Blixt	Ordförande	2023-06-19	2024-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Christer Palmkvist, Julian Ignacio Araneta, Nathalie Kahrle Atterlord och Harriet Blixt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Stanley, Christer Palmkvist, Julian Ignacio Araneta, Aron Dahl och Nathalie Kahrle Atterlord.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos KPMG AB.

Valberedning har varit: Isis Larsson Flote (sammankallande) och Annika Wennerström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Från och med 2024 sköter HSB föreningens ekonomiska förvaltning vilket fungerat utmärkt.

Under året har föreningen omsatt två av våra sex lån till ny ränta. De nya räntorna blev väsentligt högre än tidigare men i nivå med budget eller till och med något lägre. På grund av dessa ökade räntekostnader höjdes årsavgiften med 6% från den 1 april.

Föreningen har åter tecknat ett nytt treårigt avtal rörande leverans av el med Öresundskraft från och med 1/1-25.

Sedan drygt ett år har föreningen också avtal med HSB rörande energiförvaltning. Vi ser nu att föreningens energiförbrukning står sig väl eller mycket väl med jämförbara föreningar.

Efter beslut på extrastämma har byggnadslov sökts för att konvertera våra lokaler till bostadsrättslägenheter. Byggnadslovet beviljades inte och främsta orsaken är att kommunen inte vill ge avkall på andelen hyreslokaler som angetts i detaljplanerna för vårt närområde.

Föreningen har en underhållsplan vilken redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen revideras löpande och användas för såväl teknisk som ekonomisk planering.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Individuell mätning av el och varmvatten
2014	Konvertering från gas till fjärrvärme
2016	Installation av värmepumpar
2020	Individuell mätning av värme
2022	Byte av cirkulationspumpar för värme
2022	Utbyte av tvättmaskiner i gemensam tvättstuga
2023	Utbyte av driftundercentraler (DUC:ar)
2024	Byte till LED-belysning i garage
2023	Total renovering av tre stycken tak på grund av läckage
2023	Åtgärd av glasvägg 8A trapphus
2024	Åtgärd av läckande fasad mot Övägen
2024	Utbyte av torktumlare och torkskåp i gemensam tvättstuga
2024	Rengöring av ventilationskanaler och fläktar samt OVK
2024	Utbyte av belysningsarmaturer i trapphus och våningsplan till LED

Föreningen planerar för följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Åtgärder av läckande glasfasader A-trappor
2025	Utbyte av elmätare samt varmvattenmätare
2025	Utbyte av skärmlank
2025	Installation av fler laddplatser för elbilar
2025	Målning av balkonggolv
2026	Statusbesiktning av hissar som grund till kommande renovering
2027	Utbyte termostater på radiatorer
2029	Utbyte värmefördelningsmätare, värmemängdsmätare samt fjärravläsningssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 . Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 167.

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. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	235	301	239	234
Skuldsättning, kr/kvm	12 147	11 333	11 465	11 629	11 750
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 945	12 606	12 752	12 934	13 069
Räntekänslighet, %	12	13	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	182	149	149	148	138
Årsavgifter, kr/kvm	1 074	953	828	826	810
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	77	78	76	76
Totala intäkter, kr/kvm	1 234	1 216	1 040	1 062	1 042
Nettoomsättning, tkr	12 439	11 874	10 657	10 854	10 689
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 674	-1 481	732	334	365
Soliditet, %	62	62	62	61	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. På grund av byte av förvaltare beräknas nyckeltalen för 2024 olika och går inte att jämföra med tidigare 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och planerat underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 596 958 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 171 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 6%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	206 599 750	0	1 495 000	208 094 750
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 208 250	0	872 500	9 080 750
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 359 719	0	570 388	4 930 107
S:a bundet eget kapital, kr	219 167 719	0	2 937 888	222 105 607
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 598 586	-1 480 690	-570 388	-10 649 664
Årets resultat, kr	-1 480 690	1 480 690	-1 673 750	-1 673 750
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 079 276	0	-2 244 138	-12 323 414
S:a eget kapital, kr	209 088 443	0	693 750	209 782 193

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 673 931 kr samt ianspråktagande skett med 3 103 543 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	-10 079 276
Årets resultat, kr	-1 673 750
Reservation till underhållsfond, kr	-3 673 931
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 103 543
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 323 414

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 323 414
------------------------------------	--------------------

Vid byte av ekonomisk förvaltning har redovisningsprinciperna ändrats kring yttre fond.

Avsättning för 2024 är 536 000 och ianspråkstagande 1 175 598.

Avsättning för 2023 är 3 137 931 och ianspråkstagande 1 927 945.

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	12 438 504	11 874 035
Övriga rörelseintäkter	3	227 492	608 396
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 665 996	12 482 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-7 547 662	-7 774 544
Övriga externa kostnader	7	-544 788	-634 146
Personalkostnader	8	-232 829	-227 692
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 250 016	-2 168 518
Summa rörelsekostnader		-10 575 295	-10 804 900
Rörelseresultat		2 090 701	1 677 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		268 570	258 102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 033 021	-3 416 323
Summa finansiella poster		-3 764 451	-3 158 221
Resultat efter finansiella poster		-1 673 750	-1 480 690
Resultat före skatt		-1 673 750	-1 480 690
Årets resultat		-1 673 750	-1 480 690

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	322 668 267	324 189 043
Inventarier, verktyg och installationer	10	77 345	806 585
Summa materiella anläggningstillgångar		322 745 612	324 995 628
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		322 795 612	325 045 628
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 414	14 114
Övriga fordringar	12	5 146 589	1 596 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 407 144	1 118 390
Summa kortfristiga fordringar		6 557 147	2 728 562
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 707 416	9 614 397
Summa kassa och bank		7 707 416	9 614 397
Summa omsättningstillgångar		14 264 563	12 342 959
SUMMA TILLGÅNGAR		337 060 175	337 388 587

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		217 175 500	214 808 000
Fond för yttre underhåll	14	4 930 107	4 359 719
Summa bundet eget kapital		222 105 607	219 167 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 649 664	-8 598 586
Årets resultat		-1 673 750	-1 480 690
Summa fritt eget kapital		-12 323 414	-10 079 276
Summa eget kapital		209 782 193	209 088 443
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	87 608 333	92 633 333
Övriga skulder		101 255	129 613
Summa långfristiga skulder		87 709 588	92 762 946
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	37 100 000	33 575 000
Leverantörsskulder		508 052	302 331
Skatteskulder		35 359	33 933
Övriga skulder		277 399	17 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 647 584	1 608 771
Summa kortfristiga skulder		39 568 394	35 537 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 060 175	337 388 587

Kassaflödesanalys

Not

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

Årets resultat

19

-1 673 750

-1 480 690

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 250 016

2 168 518

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****576 266****687 828****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-324 646

7 313

Förändring av kortfristiga skulder

506 196

82 483

Kassaflöde från den löpande verksamheten**757 816****777 624****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-520 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-520 000****Finansieringsverksamheten**

Bundet eget kapital

2 367 500

2 235 000

Upptagna lån

0

175 000

Amortering av lån

-1 500 000

-1 637 500

Depositioner

-28 358

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**839 142****772 500****Årets kassaflöde****1 596 958****1 030 124****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

11 144 055

10 113 931

Likvida medel vid årets slut**12 741 013****11 144 055**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,51%
Fastighetsförbättringar	10%
Maskiner och inventarier	10-20%
Markanläggningar	0,51%

Omsättningstillgångar

Fordringar tas upp till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 728 482	8 325 261
Hyror bostäder	845 247	799 560
Hyror lokaler	117 668	388 278
Hyror garage och parkeringsplatser	1 045 480	1 074 200
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	318 768	318 721
Årsavgift bostad vatten, moms	133 297	100 072
Årsavgift bostad el, moms	512 659	392 936
Årsavgift bostad värme, moms	654 819	410 126
Övriga intäkter	48 433	57 980
Överlåtelse och pantförskrivningavgift	19 774	1 313
Andrahandsuthyrning	13 877	5 589
	12 438 504	11 874 036

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag, elstöd	0	580 760
Påminnelseavgift	960	0
Övriga fakturerade kostnader	226 532	27 636
	227 492	608 396

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	20 150	61 764
Löpande UH gemensamma utrymmen	13 968	33 023
Löpande UH tvättstuga	85 979	0
Löpande UH av miljöanläggning	0	30 683
Löpande UH av låsanordningar & nycklar	4 467	132 107
Löpande UH av installationer	100 330	0
Löpande UH VA	21 543	25 050
Löpande UH, värme	72 133	0
Löpande UH, ventilation	14 935	59 861
Löpande UH el/tele	24 267	8 016
Löpande UH hissar	82 918	41 359
Löpande UH av byggnader utvändigt	105 741	0
Löpande UH, fönster	0	59 563
Löpande UH, TV/antennutrustning	8 520	0
Löpande UH av markytor	10 250	0
Reparation försäkringsärende	31 722	69 835
Löpande UH övrigt	0	7 975
Löpande UH bostäder VVS	0	10 654
Löpande UH garage och p-platser	0	8 303
	596 923	548 193

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh av gemensamma utrymmen	101 065	0
Planerat uh el/tele	120 225	0
Planerat uh av byggnader utvändigt	790 245	0
Planerat uh övrigt	164 063	0
Planerat underhåll tak	0	1 331 783
Planerat underhåll trapphus/port/entre	0	270 538
Planerat underhåll hissar	0	110 000
Planerat underhåll garage och p-platser	0	215 624
	1 175 598	1 927 945

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	610 812	561 801
Elavgifter för drivkraft och belysning	1 100 832	943 020
Uppvärmning	403 084	364 438
Vatten och avlopp / VA	369 810	353 113
Sophämtning, avfall, renhållning	88 447	129 726
Övriga avgifter	297 291	312 580
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	252 736	0
Fastighetsförsäkringar	175 877	153 270
Tomträttsavgälder	1 620 396	1 620 396
Bredband/kabelTV	339 756	339 756
Samfällighet	217 500	229 500
Fastighetsskatt	298 600	290 806
	5 775 141	5 298 406

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	14 451
Datorutrustning och programvara	17 163	5 458
Avgifter för juridiska åtgärder	0	14 906
Revisionsarvoden	29 375	81 397
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	194 550	211 875
Konsultarvoden	90 601	142 437
Resekostnader, biljetter	213 099	163 622
	544 788	634 146

Not 8 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	200 400	188 750
Övriga arvoden	6 000	0
Sociala avgifter	26 429	38 942
	232 829	227 692

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	245 876 901	245 876 901
Försäljningar/utrangeringar	-105 937	0
Omklassificeringar från inventarier och markanläggning	100 732 467	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 503 431	245 876 901
Ingående avskrivningar	-15 478 493	-13 930 733
Omklassificeringar från inventarier och markanläggning	-6 130 172	0
Årets avskrivningar	-2 226 498	-1 547 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 835 163	-15 478 493
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	99 172 470	99 172 470
Omklassificeringar till byggnad	-99 172 470	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	0	99 172 470
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-5 381 835	-4 878 039
Omklassificeringar till byggnad	5 381 835	0
Årets avskrivningar	0	-503 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-5 381 835
Utgående redovisat värde	322 668 268	324 189 043
Taxeringsvärden byggnader	237 400 000	237 400 000
Taxeringsvärden mark	100 552 000	100 552 000
	337 952 000	337 952 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 914 488	1 394 488
Inköp		520 000
Försäljningar/utrangeringar	-221 898	0
Omklassificeringar till byggnader	-1 559 997	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 593	1 914 488
Ingående avskrivningar	-1 107 902	-990 940
Försäljningar/utrangeringar	221 898	0
Omklassificeringar	854 274	0
Årets avskrivningar	-23 518	-116 962
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 248	-1 107 902
Utgående redovisat värde	77 345	806 586

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden aktier oach andelar	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	97 300	66 400
Skattefordringar	15 692	0
Avräkningskonto HSB	5 033 597	0
Nabo Klientmedelskonto	0	1 517 591
Borgo	0	12 067
	5 146 589	1 596 058

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	60 424	53 410
Upplupna ränteintäkter	13 300	0
Förutbetald tomträtt	821 386	810 198
Uppluen intäkt IMD	407 796	151 853
Övriga förutbetalda kostnader	104 238	102 929
	1 407 144	1 118 390

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans fond för yttre underhåll	4 359 719	3 838 576
Avsättning till fond för yttre underhåll	3 673 931	2 449 088
Ianspråkstagande	-3 103 543	-1 927 945
	4 930 107	4 359 719

På grund av byte av ekonomisk förvaltare avser avsättning och ianspråkstagande åren 2023 och 2024.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,41	2026-03-01	17 683 333	17 683 333
Stadshypotek	0,68	2024-12-01	0	12 350 000
Stadshypotek	0,77	2025-06-01	23 250 000	23 250 000
Stadshypotek	4,68	2024-06-05	0	20 625 000
Stadshypotek	4,32	2027-03-01	24 325 000	24 825 000
Stadshypotek	3,98	2028-06-01	26 475 000	27 475 000
Stadshypotek	3,52	2027-06-01	20 625 000	0
Stadshypotek	2,62	2025-12-01	12 350 000	0
			124 708 333	126 208 333

Not 16 Skulder till kreditinstitut

37 1000 000 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.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 1 500 000 kr

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	37 100 000	33 575 000
Beräknas skuld som förfaller inom 2-5 år	87 608 333	92 633 333
	124 708 333	126 208 333

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 117 208 333 kr

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	158 084 000	158 084 000
	158 084 000	158 084 000

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen elkostnad	164 183	103 638
Upplupen värmekostnad	48 022	70 995
Upplupen vattenkostnad	34 970	32 118
Upplupna räntekostnader	26 065	77 593
Beräknat arvode för revision	28 000	28 000
Upplupet styrelsearvode	0	183 750
Upplupna sociala avgifter på styrelsearvode	0	57 734
Övriga upplupna kostnader	334 601	56 516
Förutbetalda hyror och avgifter	1 011 743	998 427
	1 647 584	1 608 771

Not 19 Räntor och utdelningar

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	268 570	258 102
Erlagd ränta	4 084 549	3 384 775
	4 353 119	3 642 877

Årsredovisningen är digitalt signerad av styrelsen

Malmö

Julian Ignacio Araneta
Ordförande

Aron Dahl

Håkan Stenley

Nathalie Kahrle Atterlord

Christer Palmkvist

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

Peter Cederblad
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1, org. nr 769612-9449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse 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 vi 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 vår 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 den

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JULIAN IGNACIO ARANETA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 11:57:29



ARON DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 20:44:17



HÅKAN STANLEY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 14:42:00



NATHALIE KAHRLE ATTERLORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 11:54:22



CHRISTER PALMKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-02 kl. 14:11:34



PETER CEDERBLAD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 12:09:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Kronolotsen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER CEDERBLAD

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 12:36:59



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.