



ÅRSREDOVISNING 2023-24

HSB brf Kronotorp i Malmö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr 746000-5015

KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Kronotorp i Malmö kallas härmed till föreningsstämma tisdagen den 11 februari 2025 kl. 19.00. På stämman tas första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Plats: Brf Kronotorps fritidslokal Kronatorpsgatan 58

DAGORDNING

1. Föreningsstämman öppnas
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Fastställande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor och eventuell suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
24. Information om och första beslutet om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs)
25. Avslutning

Välkomna!

Styrelsen i HSB Brf Kronotorp i Malmö.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kronotorp i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5015 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-18.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ögonlocket 10	Malmö Kommun	10 år	2025-01-01	1961
Ögonlocket 11	Malmö Kommun	10 år	2025-01-01	1961

Totalt 2 objekt

I fastigheterna finns 4 bostadshus med tillsammans 12 trapphus med adresserna: Kronotorpsgatan 52 A-B, 54 A-C, 56 A-D och 58 A-C.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	135
1	förråd	0
199	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 614
Totalt 297 objekt		11 749

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



Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Thord Lindström	Ordförande	2018-07-23
Kent Andersson	Ledamot	2022-03-02
Ingrid Lindqvist	Ledamot	2018-04-19
Roland Svensson	Ledamot	2014-03-06
Mindy Andrea Wetzel	Ledamot	2021-03-23
Ekrem Colakoff	Ledamot	2024-05-10
Kim Andersson	Ledamot	2023-03-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thord Lindström, Ingrid Lindkvist, Kim Andersson och Kent Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thord Lindström, Ingrid Lindqvist, Roland Svensson och Mindy Andrea Wetzel.

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

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

Representanter i HSB Malmö fullmäktige: Thord Lindström och Ingrid Lindkvist suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-15. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmaroch 2 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%. Den för år 2024-2025 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 8% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från 2025-01-01. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 926 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 78 699 000 kr.
Föreningen har även amorterat 460 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 171 år.
I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

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

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

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

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

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

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

Besiktning av lekplatsen är genomförd och godkänd.

Information om avslut i rättsprocess mot entreprenören Plåttjänst Plym & Co ska bladas in separat med årsredovisningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023

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

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

2021

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

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

Brandlarm har monterats i källargångarna och tvättstugorna i samtliga fastigheter.

Nödljusarmaturer med piktogram har installerats i samtliga källargångar och fritidslokalen för utrymningsväg. Nödljusen fungerar även vid strömavbrott.

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

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

2020

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

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

Översyn av el-anläggningarna och samtliga el-centraler.

2018

Nya armaturer har monterats på 26 befintliga lyktstolpar.

2017

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

2016

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

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

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

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

Planerade åtgärder kommer att finansieras med lån och egna medel.

Förvaltare i Ögonlockets fastighetsförvaltning

Förvaltare Kenneth Kalläne är tillsvidare anställd i Ögonlockets fastighetsförvaltning.
Erik Persson är anställd som förvaltningsadministratör på 75% från den 8/4 2024.

Kommentarer till årets resultat

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

Styrelsens slutord

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 230 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 229.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	134	93	209	273	151
Skuldsättning, kr/kvm	6 698	3 325	3 355	2 009	2 024
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 776	3 363	3 394	2 032	2 048
Räntekänslighet, %	7	4	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	213	200	174	173	166
Årsavgifter, kr/kvm	926	860	811	787	768
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	93	96	91
Totala intäkter, kr/kvm	971	893	859	813	830
Nettoomsättning, tkr	11 070	10 184	10 094	9 552	9 754
Resultat efter finansiella poster, tkr	477	-43	1 180	177	-81
Soliditet, %	14	24	22	32	31

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	553 500	0	0	553 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	8 040 058	0	192 244	8 232 302
S:a bundet eget kapital, kr	8 593 558	0	192 244	8 785 802
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 468 555	-43 168	-192 244	4 233 143
Årets resultat, kr	-43 168	43 168	476 534	476 534
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 425 387	0	284 290	4 709 677
S:a eget kapital, kr	13 018 945	0	476 534	13 495 479

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 254 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 756 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 425 387
Årets resultat, kr	476 534
Reservation till underhållsfond, kr	-254 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 756
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 709 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 709 677

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	11 070 210	10 303 422
Övriga intäkter	3	336 811	186 701
		11 407 021	10 490 123
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 292 007	-1 480 820
Planerat underhåll	5	-61 756	-96 172
Fastighetsavgift/skatt		-324 370	-316 211
Driftskostnader	6	-5 764 963	-5 260 451
Övriga kostnader	7	-818 650	-1 190 866
Personalkostnader	8	-332 936	-306 158
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 087 525	-1 038 582
		-9 682 207	-9 689 260
Rörelseresultat		1 724 814	800 863
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		468 934	109 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 717 214	-953 643
		-1 248 280	-844 031
Årets resultat		476 534	-43 168

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	31 629 266	31 085 373
Pågående nyanläggningar	10	23 589 527	11 823 205
		55 218 793	42 908 578
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2 700	2 700
Andra långfristiga fordringar	12	397 650	397 650
		400 350	400 350
Summa anläggningstillgångar		55 619 143	43 308 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		233 098	85 837
Avräkningskonto HSB Malmö		4 206 348	7 689 282
Övriga fordringar	13	3 359	151 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	619 776	365 432
		5 062 581	8 291 928
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	35 000 000	2 000 000
		35 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		40 062 581	10 291 928
SUMMA TILLGÅNGAR		95 681 724	53 600 856

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		553 500	553 500
Fond för yttre underhåll	16	8 232 302	8 040 058
		8 785 802	8 593 558
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 233 143	4 468 555
Årets resultat		476 534	-43 168
		4 709 677	4 425 387
Summa eget kapital		13 495 479	13 018 945
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	53 614 000	27 680 000
Summa långfristiga skulder		53 614 000	27 680 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18, 19	25 085 000	11 381 250
Leverantörsskulder		158 896	91 395
Aktuella skatteskulder		19 571	27 154
Övriga skulder		64 043	47 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 244 735	1 354 527
Summa kortfristiga skulder		28 572 245	12 901 911
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 681 724	53 600 856

Kassaflödesanalys

Not

**2023-09-01
-2024-08-31****2022-09-01
-2023-08-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

476 534

-43 168

Avskrivningar

1 087 525

1 038 582

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****1 564 059****995 414****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-253 587

-257 824

Förändring av kortfristiga skulder

1 966 584

-552 488

Kassaflöde från den löpande verksamheten**3 277 056****185 102****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-13 397 741

-10 339 592

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-13 397 741****-10 339 592****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

40 097 750

0

Amortering av lån

-460 000

-358 750

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**39 637 750****-358 750****Årets kassaflöde****29 517 065****-10 513 240****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

9 689 282

20 202 522

Likvida medel vid årets slut**39 206 347****9 689 282**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

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 2023/2024.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 58 år. Avskrivningarna 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 1,8 %.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

	2024-08-31	2023-08-31
Not 2 Nettoomsättning		
	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder	10 756 460	9 989 172
Hysesintäkter	194 350	194 850
TV / Bredband	119 400	0
	11 070 210	10 184 022

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

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Ersättning försäkringsskador	204 070	0
Intäkt bredband	0	119 400
Övriga intäkter	132 741	69 358
Bidrag elstöd	0	117 343
	336 811	306 101

Not 4 Reparationer

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Material i löpande underhåll	18 282	7 539
Löpande UH bostäder	40 960	39 524
Löpande UH av gemensamma utrymmen	27 717	42 286
Löpande UH av gemensamma utrymmen, tvättstuga	79 116	40 009
Löpande UH av installationer	4 322	9 597
Löpande UH, VA/sanitet	74 293	51 686
Löpande UH, värme	49 980	54 521
Löpande UH, ventilation	0	15 038
Löpande UH el/tele	31 205	90 400
Löpande UH hissar	3 503	8 959
Löpande UH av byggnader utvändigt	2 450	0
Löpande UH, TV/antennutrustning	4 844	8 945
Löpande UH av markytor	39 398	32 037
Reparation försäkringsärenden	915 938	1 077 031
Löpande UH, övrigt	0	3 248
Öresutjämning	-1	0
	1 292 007	1 480 820

Not 5 Planerat underhåll

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Planerat uh av gemensamma utrymmen, tvättstuga	61 756	96 172
	61 756	96 172

Not 6 Driftskostnader

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr o m 2025-01-01.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 004 503	1 662 658
El	379 857	401 447
Uppvärmning	1 419 303	1 379 505
Vatten och avlopp / VA	700 013	572 081
Sophämtning och källsortering	239 096	282 695
Tomträttsavgälder/arrenden	631 553	611 262
Fastighetsförsäkring	162 588	152 836
Övriga avgifter	228 051	197 966
Öresutjämning	-1	0
	5 764 963	5 260 450

Not 7 Övriga kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förvaltningsarvoden	258 104	240 411
Revisionsarvoden	18 625	10 357
Avgifter för juridiska åtgärder	336 041	751 671
Övriga kostnader	205 879	188 427
Öresutjämning	1	0
	818 650	1 190 866

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvoden		
Styrelsearvode	251 460	213 000
Revisorsarvode	12 000	5 000
Löner och andra ersättningar	21 600	51 000
	285 060	269 000
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	47 876	37 158
	47 876	37 158
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	332 936	306 158

Not 9 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	60 006 544	60 006 544
Aktivering Passagesystem	1 631 418	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 637 962	60 006 544
Ingående avskrivningar	-28 921 171	-27 882 590
Årets avskrivningar	-1 087 525	-1 038 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 008 696	-28 921 172
Utgående redovisat värde	31 629 266	31 085 372
Taxeringsvärden byggnader	92 000 000	92 000 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	123 000 000	123 000 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Pågående nyanläggning avser tappvatten.

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	11 823 205	1 483 613
Inköp	13 397 740	10 339 592
Överfört till byggnad	-1 631 418	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 589 527	11 823 205
Utgående redovisat värde	23 589 527	11 823 205

Not 11 Andelar

	2024-08-31	2023-08-31
Andel HSB Malmö	2 700	500
Andel Ögonlockets fastighetsförvaltning		2 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 700	2 700
Utgående redovisat värde	2 700	2 700

Not 12 Andra långfristiga fordringar

Avser lån till Ögonlockets fastighetsförvaltning

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	397 650	397 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 650	397 650
Utgående redovisat värde	397 650	397 650

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	3 359	151 377
	3 359	151 377

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	322 570	6 852
Förutbetalda försäkringskostnader	55 692	51 205
Förutbetalda kostnader tomträttsavgäld/arrende	193 567	204 099
Övr förutb kostn, uppl int	47 948	103 276
Öresutjämning	-1	0
	619 776	365 432

Not 15 Kortfristiga placeringar

	2024-08-31	2023-08-31
Fastränteplaceringar HSB Malmö ek.för.	35 000 000	2 000 000
	35 000 000	2 000 000

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Belopp vid årets ingång	8 040 058	7 721 230
Avsättning	254 000	415 000
Ianspråktagande	-61 756	-96 172
	8 232 302	8 040 058

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	79 213 000	39 465 000
	79 213 000	39 465 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Swedbank Hypotek	4,65	2024-04-25	0	4 981 250
Swedbank Hypotek	2,30	2027-03-11	8 000 000	8 000 000
Swedbank Hypotek	0,87	2026-01-23	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	1,20	2024-05-24	0	6 240 000
Swedbank Hypotek	4,316	2025-04-28	24 925 000	0
SBAB	4,18	2027-07-14	15 680 000	15 840 000
Swedbank Hypotek	3,55	2027-05-25	26 094 000	0
			78 699 000	39 061 250

Not 19 Skulder till kreditinstitut

25 085 000 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. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 460 000 kr. Beräknad skuld om fem år är 76 399 000 kr.

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	25 085 000	11 381 250
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	53 614 000	27 680 000
	78 699 000	39 061 250

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	253 946	173 117
Upplupen kostnad tilläggsdebitering Ögonlocket	99 606	0
Upplupna arvoden	72 000	89 850
Upplupen el	30 128	26 821
Upplupen värme	57 634	61 802
Upplupen sophämtning	4 753	23 379
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 758 230	49 785
Förutbetalda hyror och avgifter	905 784	873 434
Upplupen vatten	62 655	56 339
Öresutjämning	-1	0
	3 244 735	1 354 527

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Malmö

Thord Lindström
Ordförande

Ingrid Lindqvist

Roland Svensson

Ekrem Colakoff

Mindy Wetzel

Kent Andersson

Kim Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Valon Gashi
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision i Sverige AB

Tina Aston
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kronotorp i Malmö, org.nr. 746000-5015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kronotorp i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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. Revisornas 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kronotorp i Malmö för räkenskapsåret 20230901-20240831 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tina Aston
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kronotorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THORD LINDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 19:40:07



KENT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 19:41:55



MINDY ANDREA WETZEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-27 kl. 06:46:09



INGRID LINDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-12 kl. 22:37:35



EKREM COLAKOFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-10 kl. 16:51:20



KIM ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 19:38:30



ROLAND SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 19:49:17



TINA ASTON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 10:03:24



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 11:14:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kronotorp i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TINA ASTON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-14 kl. 10:06:52



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-15 kl. 11:13:46



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.

Information om avslut i rättsprocess mot entreprenören Plåttjänst Plym & Co

Brf Kronotorp stämde år 2020, tillsammans med två andra bostadsrättsföreningar, entreprenören Plåttjänst Plym för överfakturering i samband med renoveringen av fasaderna. Under entreprenaden hade entreprenören rätt till ersättning med 300 kr/styck för byte av skadad tegelsten till ny tegelsten. Vid kontrollräkning visade det sig att det tagits betalt för utbyte av fler skadade tegelstenar än vad som faktiskt bytts i fasaden. En räkning gjordes med sakkunnig utifrån bilder som tagits med drönare och med stöd av denna rapport begärde föreningarna tillbaka pengar.

Twisten har drivits med hjälp av Foyen Advokatfirma, som bedömde att vi hade god chans till framgång och som ansåg att Plåttjänst inte haft rätt till alla de pengar som de fakturerat föreningarna. Foyen har också drivit en process gentemot HSB där vi fick genom en förlikning fick ersättning av HSB, eftersom vi även såg brister från HSB:s sida och de avtal vi hade med HSB för att upphandla och genomföra entreprenaden.

Processen mot Plym har däremot löpt vidare, eftersom entreprenören inte visat någon förlikningsvilja. Twisten kom att avslutas i hovrätten i vår. Tyvärr innebar det att föreningarnas talan inte fick bifall, d.v.s. att vi inte fick de pengar vi begärt tillbaka för tegelstenar som inte bytts ut och att vi får stå för motsidans rättegångskostnader. Foyen har för styrelsen redogjort för omständigheterna och domstolen motivering, som de anser är felaktig och får oönskade konsekvenser för byggbranschen. De rådgav dock oss i styrelsen att inte driva ärendet vidare, då det finns ett antal frågor som gör att ärendet dels troligen inte kommer tas upp av Högsta domstolen, dels att det finns många delfrågor som ännu inte prövats - med risk att Högsta domstolen möjligen skickar tillbaka delar av ärendet med stora kostnader för föreningen i hantering av ärendet. Foyen bedömde att en fortsättning skulle bli dyrköpt för oss, och att föreningarna redan gjort allt som varit möjligt för att få rätt och markera gentemot agerandet från entreprenören.

Kort sammanfattat tolkade hovrätten parternas avtal på ett annat sätt än vad föreningarna och Foyen bedömt skulle gälla. Domstolen valde i stället att gå på entreprenörens berättelse, trots att det inte finns någon form av underlag som visade att de bytt det antal tegelstenar som de påstod, eller att de haft rätt till ersättning för påstått återbruk mm. Hovrätten ansåg sig inte kunna utesluta att Plåttjänst återbrukat gamla tegelstenar som var exakt likadana som våra originalstenar och att detta enligt hovrätten skulle likställas med att tegelstenar hade bytts ut, vilket innebär att hovrätten ansåg att det inte fanns en överfakturering och att man därför inte heller kunde se hur stor överfaktureringen var.

I hovrätten kom den avgörande faktorn att bli att HSB:s projektledare i viss mån instämde med att det var så som entreprenören påstått om rätt till ersättning för återbruk mm. D.v.s. att föreningarna genom HSB:s projektledare hade sagt att det var i sin ordning att ta betalt för byte av tegelsten trots att entreprenören endast satte tillbaka gamla stenar. Detta är en ny uppgift och HSB har inte sedan tidigare framfört till föreningarna att HSB hade gett detta godkännande till entreprenören. Foyen anser det vara bekymmersamt att hovrätten godtog detta utan någon som helst skriftligt underlag för entreprenörens påståenden. Konsekvensen av domslutet är att det som bostadsrättsförening blir svårt att skydda sig mot överfakturering i entreprenader, framförallt när det inte upptäcks under den pågående entreprenaden.

För såväl oss som för andra föreningar blir det viktigaste att begära detaljrikt underlag för fakturor och att göra noggranna bedömningar vid val av samarbetspartners samt också vara noggrann med vem som företräder oss föreningar under entreprenader vid möten och vilka överenskommelser som görs på den typen av möten.

Styrelsen har varit aktiva under hela processen och har haft nära kontakt med Foyen Advokatfirma och har följt deras rekommendationer. Såväl styrelsen som anlitade advokater blev förstås mycket missnöjda med resultatet. Men för föreningens del kan vi ändå i viss mån se något positivt i att frågan är utagerad, så att vi kan fokusera vår energi framåt.