



Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan, org.nr 769614-3846, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan bildades år 2006. Den 17 juni 2014 köpte föreningen fastigheten Kronan 21 inklusive mark. Föreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Helsingborg och ligger på Erik Dahlbergs Gata 43 samt Flemminggatan 10 och 12.

På fastigheten finns tre byggnader med 42 bostadslägenheter på sammanlagt 2 984 kvm, 1 lokal på 121 kvm, 6 garage och 6 carportar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	11 st
2 rum & kök:	5 st
3 rum & kök:	7 st
4 rum & kök:	10 st
5 rum & kök:	9 st

Den siste december 2025 var 41 lägenheter bostadsrätter och 1 lägenhet på 43 kvm hyresrätt.

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

HSB Skåne har utfört fastighetsbesiktning i augusti 2024. Underhållsplanen har analyserats och uppdaterats augusti 2025.

Under året har följande större åtgärder genomförts;

- Målningsarbete i trapphus slutfört
- Förstärkning av samtliga balkonströklar
- Åtgärd på läckage i källare
- Installation av brandklassade fönster på Flemminggatan 12
- Installation tagg-system på miljöhus.
- Besiktning av skyddsrum.
- Målning av carport och mur, samt inoljning staket.
- Ny tvättstugetavla

För de kommande 10 åren planeras;

- Byte av fjärrvärmecentral, värmeledning, radiatorer och styrreglageenhet
- Byte av dagvattenledningar och dränledning
- Stambyte/relining spillvatten och avlopp
- Byte elstammar
- Byte hissar

Föreningen har under året extra amorterat 1 000 000 kr.

Under 2025 såldes en av de kvarvarande hyresrätterna och uppläts till bostadsrätt.

Den 1 januari 2025 höjdes årsavgiften med 4%. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3,5% den 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 55 medlemmar och vid årets slut 55 medlemmar.

Ordinarie stämma hölls den 27 maj 2025.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Kjell Jonsson, (ordförande), Emma Olsson, Rwayda Khori, Reneé Tibblin och Bamdad Mashreghi.

Suppleanter har varit Kacper Pochyla och Jan Olof Rydström.

Revisor har varit Alexandra Ong med Afrodita Cristea som suppleant, båda från BoRevision AB.

Under året har medlemmarna bidragit till målning av carport och mur. Samtliga förråd i källare och vind har blivit uppmärkta. Föreningen har påbörjat inrättande av ett gemensamt hobbyrum.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	3 182	3 081	2 901	2 723
Årets resultat, tkr	-108	30	-234	-134
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-108	52	-255	151
Soliditet	62%	59%	58%	54%
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	1 003	957	878	780
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	91%	89%	87%	82%
Energikostnader (kr/kvm)	219	192	173	188
Lån (kr/kvm)	9 017	9 526	10 196	10 640
Lån (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	9 625	10 168	10 883	11 357
Sparande (kr/kvm)	320	333	233	350
Räntekänslighet	9,6%	10	12	14
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	32 235	25 489	-	40 096

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Från och med år 2023 ingår i årsavgift för bostäder värme, vatten samt bredband/tv-avgift.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/km) årsavgift samt lån upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån bostadsyta för bostadsrätter på 2 909kvm. Övriga nyckeltal beräknas på fastighetens totala yta 3 105 kvm.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus intäkter som inte är en del av den normala verksamheten fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%

4 4 - 7%

3 7 - 10%

2 10 - 20%

1 >20%

Under året har 5 bostadsrätter överlåtit (enligt inflyttningsdatum).

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningar, höga kostnader för löpande underhåll samt ökade driftskostnader, bl a VA. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2025 med 4 % och 2026 med 3,5 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändringar i Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	44 700 875	3 433 375		-3 314 977	30 587
Disposition enligt stämmobeslut				30 587	-30 587
Under året erlagda insatser	492 000				
Under året erlagda upplåtelseavgifter		658 000			
Från fond för yttre underhåll			-131 000	131 000	
Till fond för yttre underhåll			131 000	-131 000	
Årets resultat					-107 565
Vid årets slut	45 192 875	4 091 375		- 3 284 390	-107 565

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat	-107 565	30 587
Från fond för yttre underhåll*	131 000	131 938
Till fond för yttre underhåll**	-131 000	-111 000
Resultat efter disposition av underhåll	-107 565	51 525

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll. Innevarande år täckte inte fonden kostnaderna.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 284 389
Årets resultat	-107 564
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-3 391 953

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 181 632	3 081 344
Övriga rörelseintäkter	2	16 053	20 656
Summa rörelseintäkter		3 197 685	3 102 000
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 348 845	-1 110 173
Planerat underhåll		-134 448	-133 984
Övriga externa kostnader	4	-109 653	-114 739
Personalkostnader och arvoden	5	-73 341	-69 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-920 214	-871 777
Summa rörelsekostnader		-2 586 501	-2 300 285
Rörelseresultat		611 184	801 715
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 344	117 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-749 093	-888 846
Summa finansiella poster		-718 749	-771 128
Resultat efter finansiella poster		-107 565	30 587
Resultat före skatt		-107 565	30 587
Årets resultat		-107 565	30 587

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	71 054 857	71 248 514
Pågående nyanläggningar	7	-	677 546
Summa materiella anläggningstillgångar		71 054 857	71 926 060
Summa anläggningstillgångar		71 054 857	71 926 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		1 180	-
Övriga fordringar		5 672	5 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 515	73 276
Summa kortfristiga fordringar		79 367	78 883
Kortfristiga placeringar	8	1 004 375	1 467 349
Kassa och bank	9	2 352 443	1 906 774
Summa omsättningstillgångar		3 436 185	3 453 006
SUMMA TILLGÅNGAR		74 491 042	75 379 066

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		49 284 250	48 134 250
Summa bundet eget kapital		49 284 250	48 134 250
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 284 389	-3 314 977
Årets resultat		-107 565	30 587
Summa ansamlad förlust		-3 391 954	-3 284 390
Summa eget kapital		45 892 296	44 849 860
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	19 145 750	18 929 750
Summa långfristiga skulder		19 145 750	18 929 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 852 892	10 648 892
Leverantörsskulder		95 058	471 782
Aktuella skatteskulder		8 803	6 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		496 243	472 034
Summa kortfristiga skulder		9 452 996	11 599 456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 491 042	75 379 066

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-107 565	30 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	920 214	871 777
	<u>812 649</u>	<u>902 364</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	812 649	902 364
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-484	32 284
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-350 460	368 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 705	1 303 482
Investeringsverksamheten		
Upplåtelse av lägenhet	1 150 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-49 011	-677 546
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 100 989	-677 546
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 580 000	-2 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 580 000	-2 080 000
Årets kassaflöde	-17 306	-1 454 064
Likvida medel vid årets början	3 374 124	4 828 187
Likvida medel vid årets slut	3 356 818	3 374 123

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponentens respektive värde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Byggnader	1,78%
-------------	-------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 791 725	2 656 460
Tv- och bredbandsavgift	127 347	127 116
Hyror	282 395	309 928
Avgiftsbortfall	-19 835	-12 160
Summa	3 181 632	3 081 344

I årsavgifter ingår värme och vatten, men inte hushållsel.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga avgifter	10 780	16 252
Övriga intäkter	5 273	4 404
Summa	16 053	20 656

Övriga avgifter är avgifter för andrahandsuthyrning.

Övriga intäkter avser vidarefakturerering medlemmar samt försäkringsersättning.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	84 121	66 633
Uppvärmning	392 582	389 616
Vatten	203 136	141 670
Renhållning	48 277	41 713
Fastighetsservice	211 706	165 928
Försäkring	53 754	52 190
Kommunikation	74 591	125 764
Löpande underhåll	199 490	49 379
Fastighetsskatt	81 188	77 280
Summa	1 348 845	1 110 173

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	40 653	93 914
Mäklararvode	45 000	-
Arvode extern revisor	24 000	20 825
Summa	109 653	114 739

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning enligt avtal, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelse och valberedning	59 000	63 600
Sociala kostnader	14 341	6 012
Summa	73 341	69 612

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med ett prisbasbelopp.

Medelantalet anställda

Föreningen har under året och förra året inte haft några anställda.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	50 966 066	50 966 066
Årets investeringar	726 557	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	51 692 623	50 966 066
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 281 153	-4 409 376
Årets avskrivningar	-920 213	-871 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 201 366	-5 281 153
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 563 600	25 563 600
Utgående redovisat värde byggnader och mark	71 054 857	71 248 513

Av köpehandlingarna år 2014 framgick inte fördelningen mellan byggnad och mark utan detta har beräknats utifrån taxeringsvärde där byggnad utgör 62 % och mark 38 %. Av 67 272 650 kr (kostnader för köp av fastigheten) utgör byggnaden 41 709 050 kr.

År 2016 investerades i miljöstation. 2022 görs avskrivningar på entredörrar med tillhörande passagesystem. Under 2023 genomfördes en stor investering i fasad, balkonger och tak. Årets investering är målning av trapphusen.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	41 000 000	25 000 000	66 000 000
Hyreshus lokaler	640 000	238 000	878 000
Summa	41 640 000	25 238 000	66 878 000

Not 7 Pågående nyanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	677 546	-
Årets anskaffningar	49 011	677 546
Överfört till om- och tillbyggnader	-726 557	-
Vid årets slut	-	677 546

Årets kostnader avser målning av källare och trapphus.

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken, placeringskonto	1 004 375	1 167 349
Handelsbanken, placeringskonto	-	300 000
	1 004 375	1 467 349

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	2 352 443	1 906 775
Summa	2 352 443	1 906 775

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek	0,94 %	2026-05-20	2026-05-20	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	2,54 %	2026-03-18	2026-06-18	3 408 892	3 544 892
Stadshypotek AB	2,66 %	2028-06-01	2028-06-01	5 660 000	6 820 000
Stadshypotek AB	3,47%	2029-12-01	2029-12-01	4 625 000	4 750 000
Stadshypotek AB	2,97%	2027-04-30	2027-04-30	4 711 000	4 745 000
Stadshypotek AB	3,60%	2030-09-01	2030-09-01	4 593 750	4 718 750
Summa				27 998 642	29 578 642
Varav kortfristig del				8 852 892	10 648 892
Varav långfristig del				19 145 750	18 929 750

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt samt en planerad extra amortering på 1,5 msek har befintlig låneskuld minskat till cirka 23,6 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Pantsatta	33 994 000	33 994 000
Obelånade	-	-
Summa uttagna fastighetsinteckningar	33 994 000	33 994 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar 2026-03-23

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg

Kjell Jonsson

Rwayda Khori

Reneé Tibblin

Emma Olsson

Bamdad Mashreghi

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift

Alexandra Ong
BoRevision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573840599

Dokument

869 FlemmingKronan årsredovisning 2025 digi.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2026-03-26 16:09:44 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2026-04-10 17:48:06 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Kjell Jonsson (KJ)

kjelljonsson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Jonsson"

Signerade 2026-03-27 08:38:58 CET (+0100)

Renee Tibblin (RT)

batwoman059@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Reneé Elisabeth Tibblin"

Signerade 2026-03-26 19:10:53 CET (+0100)

Rwayda Khorl (RK)

rodykh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RWAYDA KHORI"

Signerade 2026-03-26 16:54:01 CET (+0100)

Emma Olsson (EO)

emmaolsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA OLSSON"

Signerade 2026-04-07 14:48:30 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573840599

Bamdad Mashreghi (BM)
bamdad.mashreghi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BAMDAD MASHREGHI"
Signerade 2026-03-31 09:01:55 CEST (+0200)

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDRA ONG"
Signerade 2026-04-10 17:48:06 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan, org.nr. 769614-3846

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ALEXANDRA ONG

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: d2288dd44dc1fa[...]cfffbbdcdf1dff

IP: 85.228.xxx.xxx

2026-04-10 15:48:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne