
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Kronhöjden
Org nr: 716447-8294



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för BRF Kronhöjden får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31*

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-17.

Föreningen har sitt säte i Partille kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 249 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 936 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger del av fastigheten Partille 4:180 i Partille kommun. På fastigheten finns 3 flerbostadshus varav två har 8 våningar och ett flerbostadshus med 10 våningar, sammanlagt 74 lägenheter, källare och garage. Byggnaderna är uppförda under 2017-2019. Fastighetens adress är Gamla Kronvägen 11-13, Kyrktorget 91 i Partille.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
4 rum och kök	2	
3 rum och kök	42	
2 rum och kök	20	
1 rum och kök	10	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	53	13st p-platser som hyrs externt av Partillebo 40st p-platser i Brf Kronhöjden garage

Total bostadsarea 4 967 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 459 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 527 tkr (106 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ava Rezaei	Ordförande	2023
Petri Tourunen	Ledamot	2023
Magnus Jonasson	Sekreterare	2024
Greger Brolin	Vice ordförande	2024
Jenny Berg	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Gaberud	Suppleant	2023
Marcel Aarts	Suppleant	2024
Jens Almsätter	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Olsson	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Magnus Emilsson BoRevison	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Birthe Jigenstedt		
Christina Holmqvist		

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 medlemmar.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en årsavgifts höjning med 2%

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 648 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 966	3 598	3 327	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 313	-977	-968	0	0
Resultat exklusive avskrivningar	935	1 272	1 281	0	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	408	779	859	0	0
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	106	99	85	0	0
Balansomslutning	302 249	304 348	305 949	0	0
Soliditet %	80	80	80	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	648	633	592	0	0
Driftkostnader, kr/m ²	393	234	153	0	0
Ränta, kr/m ²	157	108	61	0	0
Underhållsfond, kr/m ²	290	184	85	0	0
Lån, kr/m ²	11 951	12 224	12 285	0	0
Skuldkvot %	13,63	11,00	11,70	0,00	0,00

Skuldkvot = Långfristiga skulder / nettoomsättningen

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 80 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhållsfond			
Belopp vid årets början	244 825 000	915 000		-1 882 845	-976 855
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0		0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-976 855	976 855
Reservering underhållsfond		527 000		-527 000	
Årets resultat					-1 313 231
Vid årets slut	244 825 000	1 442 000		-3 386 700	-1 313 231

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 859 700
Årets resultat	-1 313 231
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-527 000
Summa	-4 699 931

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 699 931**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 966 497	3 598 174
Övriga rörelseintäkter	Not 3	387 652	80 621
Summa rörelseintäkter		4 354 149	3 678 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 952 412	-1 163 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-625 615	-651 280
Personalkostnader	Not 6	-86 590	-62 267
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 249 100	-2 249 100
Summa rörelsekostnader		-4 913 718	-4 125 956
Rörelseresultat		-559 569	-447 162
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 104	7 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 953	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-777 719	-536 870
Summa finansiella poster		-753 662	-529 693
Resultat efter finansiella poster		-1 313 231	-976 855
Årets resultat		-1 313 231	-976 855

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	299 252 700	301 501 800
Summa materiella anläggningstillgångar		299 252 700	301 501 800
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	74 000	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 000	74 000
Summa anläggningstillgångar		299 326 700	301 575 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		44 527	-6 070
Övriga fordringar	Not 11	3	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	252 978	203 979
Summa kortfristiga fordringar		297 508	197 911
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 625 444	2 575 073
Summa kassa och bank		2 625 444	2 575 073
Summa omsättningstillgångar		2 922 952	2 772 984
Summa tillgångar		302 249 652	304 348 784

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	244 825 000	244 825 000	
Fond för yttre underhåll	1 442 000	915 000	
Summa bundet eget kapital	246 267 000	245 740 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 386 700	-1 882 845	
Årets resultat	-1 313 231	-976 855	
Summa fritt eget kapital	-4 699 931	-2 859 700	
Summa eget kapital	241 567 069	242 880 300	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	38 919 420	40 174 200
Summa långfristiga skulder		38 919 420	40 174 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 440 932	20 541 986
Leverantörsskulder		82 928	158 443
Övriga skulder	Not 14	654 547	29 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	584 756	564 080
Summa kortfristiga skulder		21 763 163	21 294 284
Summa eget kapital och skulder		302 249 652	304 348 784

Noter

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 217 104	3 146 460
Hyror, garage	486 400	532 269
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-17 544	-361 259
Rabatter	-2 940	0
Vattenavgifter	128 099	152 956
Elavgifter	155 378	127 748
Summa nettoomsättning	3 966 497	3 598 174

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	36 084	66 834
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	14 929	13 786
Försäkringsersättningar	336 638	0
Summa övriga rörelseintäkter	387 652	80 621

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Reparationer	-459 014	-92 829
Arrendeavgifter	-173 945	0
Försäkringspremier	-62 191	-62 101
Kabel- och digital-TV	-7 711	0
Återbäring från Riksbyggen	7 100	6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 093	-2 494
Obligatoriska besiktningar	-45 393	-22 232
Bevakningskostnader	-45 943	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-54 120	-55 558
Snö- och halkbekämpning	0	-26 474
Förbrukningsinventarier	-11 233	-1 188
Vatten	-60 047	-41 693
Fastighetsel	-570 610	-346 287
Uppvärmning	-292 777	-344 786
Sophantering och återvinning	-164 247	-160 283
Förvaltningsarvode drift	-3 188	-14 185
Summa driftskostnader	-1 952 412	-1 163 309

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-6 246	0
Förvaltningsarvode administration	-552 318	-558 816
IT-kostnader	-361	-7 587
Styrelsearvode	-8 027	-10 670
Arvode, yrkesrevisorer	-21 500	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-19 947	-9 106
Kreditupplysningar	0	-335
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 659	-29 977
Kontorsmateriel	-3 701	-5 350
Telefon och porto	-1 736	0
Serviceavgifter	0	-4 440
Bankkostnader	-2 100	0
Övriga externa kostnader	-3 020	0
Summa övriga externa kostnader	-625 615	-651 280

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Sammanträdesarvoden	-56 672	-47 380
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 909	0
Sociala kostnader	-21 009	-14 887
Summa personalkostnader	-86 590	-62 267

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 249 100	-2 249 100
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 249 100	-2 249 100

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 104	7 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 104	7 104

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	270 000 000	270 000 000
Mark	36 000 000	36 000 000
	306 000 000	306 000 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	270 000 000
Mark		0
	0	270 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	306 000 000	576 000 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 249 100	-2 249 100
	-2 249 100	-2 249 100

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 249 100	-2 249 100
	-2 249 100	-2 249 100

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 498 200	-4 498 200
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	263 252 700	265 501 800
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	263 252 700	265 501 800
-----------	-------------	-------------

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	145 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>116 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	74 000	74 000
Summa andra långfristiga fordringar	74 000	74 000

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3	2
Summa övriga fordringar	3	2

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 802	62 191
Förutbetalt förvaltningsarvode	136 706	139 629
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	180	0
övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 736	2 159
Förutbetalda hyreskostnader	44 553	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 978	203 979

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	59 360 352	60 716 186
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 440 932	-20 541 986
Långfristig skuld vid årets slut	38 919 420	40 174 200

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,81%	2023-06-01	20 239 060,00	0,00	101 960,00	20 137 100,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-06-01	20 239 060,00	0,00	101 960,00	20 137 100,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2026-06-01	20 238 066,00	0,00	1 151 914,00	19 086 152,00
Summa			60 716 186,00	0,00	1 355 834,00	59 360 352,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens lån om 20 239 060 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	657 144	0
Skuld för moms	-2 597	13 996
Skuld sociala avgifter och skatter	0	15 898
Avräkning hyror och avgifter	0	-120
Summa övriga skulder	654 547	29 775

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	42 695	9 925
Upplupna räntekostnader	79 264	44 525
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 983	3 622
Upplupna elkostnader	83 179	72 839
Upplupna värmekostnader	49 321	52 661
Upplupna kostnader för renhållning	8 694	8 659
Upplupna styrelsearvoden	0	31 587
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 027	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	302 593	340 246
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	584 756	564 080

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ava Rezaei

Magnus Jonasson

Greger Brolin

Jenny Berg

Petri Tourunen

Vår Revisionsberättelse har lämnats 2022-

BoRevision AB

BoRevision, Magnus Emilsson
Extern Revisor

Karin Olsson, Förtroendevald Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Kronhöjden, org.nr. 716447-8294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Kronhöjden för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den förtroendevalda 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 RB Brf Kronhöjden för räkenskapsåret 2022 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 från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Partille

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Karin Olsson
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."

KARIN OLSSON

Internrevisor

Serienummer: 19920618xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-05-06 06:27:57 UTC



Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-05-06 13:30:04 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

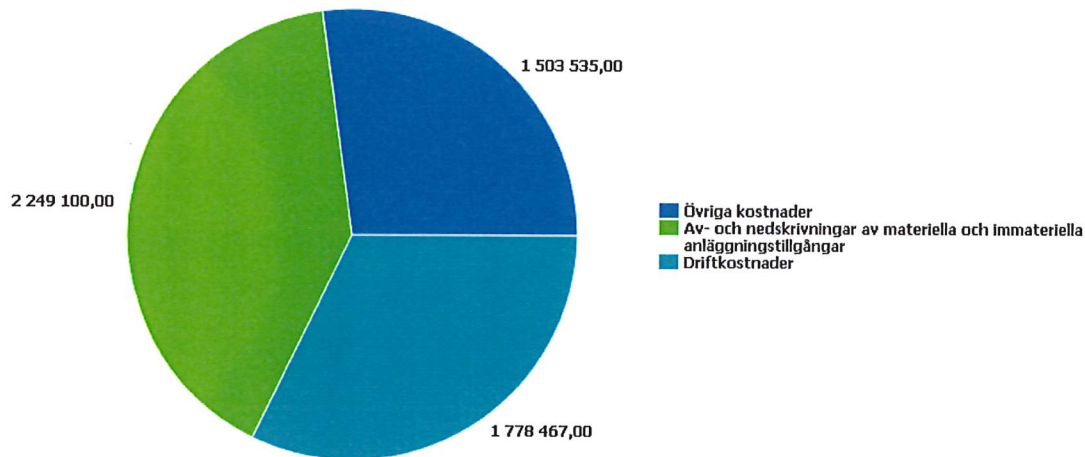
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

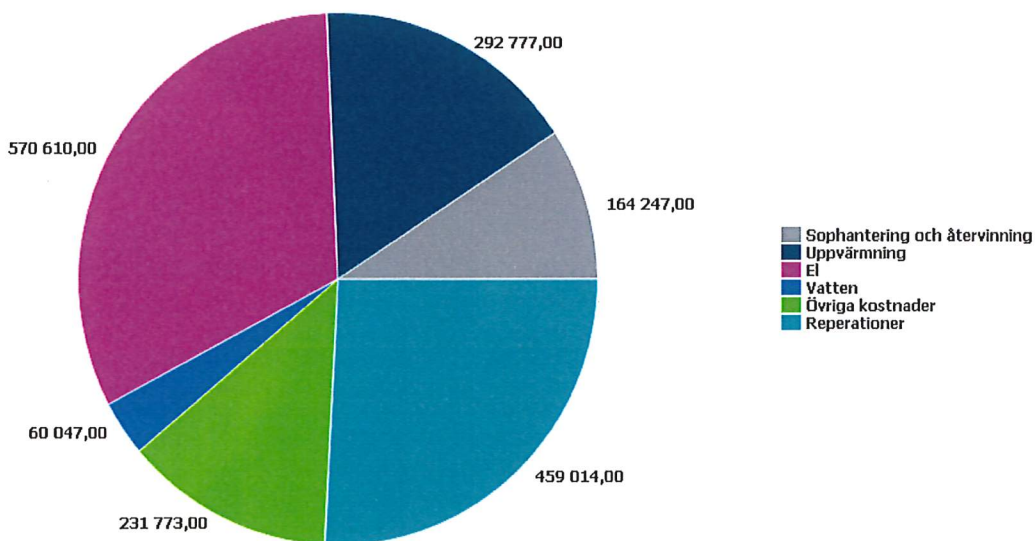
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 778 467	1 163 309
Övriga externa kostnader	663 283	651 280
Personalkostnader	86 590	62 267
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 249 100	2 249 100
Finansiella poster	753 662	529 693
Summa kostnader	5 531 103	4 655 649



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Trädgårdsskötsel grundavtal	3 188	14 185
Rabatt/återbäring från RB	-7 100	-6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	9 093	2 494
Obligatoriska besiktningkostnader	3 180	3 306
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	29 762	0
Hissbesiktning	12 450	18 926
Bevakningskostnader	45 943	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	54 120	55 558
Snö- och halkbekämpning	0	26 474
Rep bostäder utg för köpta tj	4 962	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	15 251	981
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	10 416	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 145	0
Rep install utg för köpta tj Värme	5 096	144
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	534
Rep install utg för köpta tj El	144	1 063
Rep install utg för köpta tj Hissar	30 459	17 846
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 643	4 679
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	5 434	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	12 820	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	13 814	2 250
Vattenskador	336 665	62 626
Vandalisering	14 163	2 706
Fastighetsel	570 610	346 287
Uppvärmning	308	0
Fjärrvärme	292 468	344 786
Vatten	60 047	41 693
Sophämtning	164 247	160 283
Fastighetsförsäkring	62 191	62 101
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	7 711	0
Förbrukningsinventarier	8 232	1 188
Förbrukningsmaterial	3 002	0
Summa driftkostnader	1 778 467	1 163 309

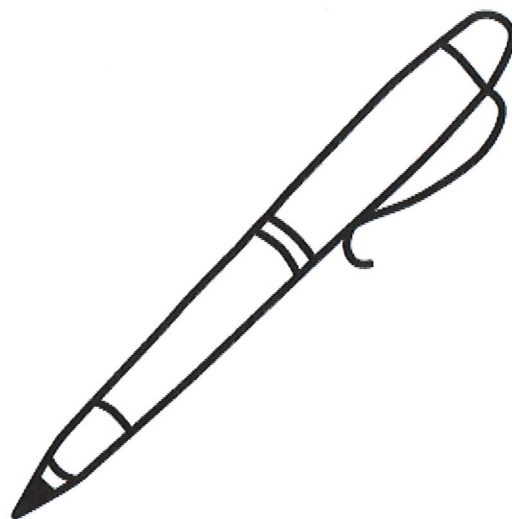


Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	4 967 kr/kvm	4 967 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
Bevakningskostnader	9	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	2	0
Fastighetsel	115	70
Fastighetsförsäkring	13	13
Fjärrvärme	59	69
Förbrukningsinventarier	2	0
Förbrukningsmaterial	1	0
Hissbesiktning	3	4
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	6	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	1	1
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	3	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	6	4
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	3	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	5
Sophämtning	33	32
Systematiskt brandskyddsarbete	2	1
Trädgårdsskötsel grundavtal	1	3
Uppvärmning	0	0
Vandalisering	3	1
Vatten	12	8
Vattenskador	68	13
Övriga försäkringsskador	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	11	11
Summa driftkostnader	358,06	234,21

Styrelsens ord

<Ange text här>



BRF Kronhöjden

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kronhöjden i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860