

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kronhöjden
Org nr: 716447-8294

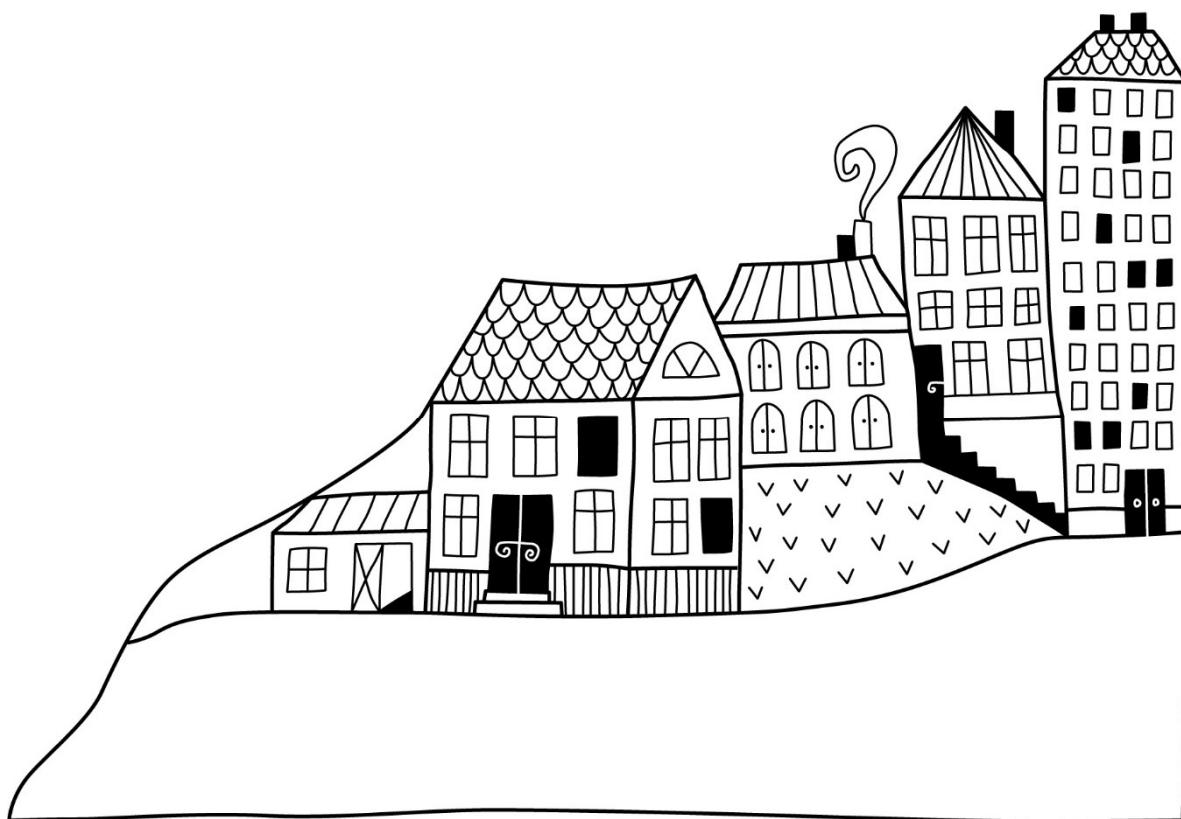


Dagordning vid årsstämma

- 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 och andra eventuella ersättningar 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.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kronhöjden får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-05-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-14. Föreningen har sitt säte i Partille kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger del av fastigheten 4:180 i Partille kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus i 6 våningar och ett flerbostadshus i 10 våningar med sammanlagt 74 lägenheter, källare samt 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
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 garage	1	
Antal p-platser	47	7 st p-platser som hyrs externt av Partillebo och 40 st p-platser Brf Kronhöjden
Antal ladd-platser	15	av 40 st p-platser Brf Kronhöjden

Total tomtarea	2 016 m ²
Total bostadsarea	4 967 m ²
Total lokalaria/garage	1 000 m ²

Årets taxeringsvärde	146 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	145 000 000 kr



Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Föreningen 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 386 tkr och planerat underhåll för 17 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.

Underhållsplanen är uppdaterad 2025-10-07 och avser period 2026-2035. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 583 tkr (98 kr/m²).

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Säkerhetsdörrar	17 285

Ordföranden har ordet

Kära medlemmar,

När vi nu summerar verksamhetsåret 2025 kan vi med stolthet konstatera att BRF Kronhöjden fortsatt har utvecklats i en positiv riktning. Styrelsen har under året arbetat målmedvetet för att stärka föreningens långsiktiga stabilitet, samtidigt som vi har haft stort fokus på trygghet, hållbarhet och trivsel för alla boende.

Under året har vi genomfört flera viktiga åtgärder och investeringar. Bland annat har vi stärkt säkerheten i fastigheten genom installation av förbättrat brytskydd. Vi har även genomfört den femåriga garantibesiktningen samt arbetat vidare med införandet av gemensamt bredband och TV i föreningen. Installationen färdigställdes den 26 januari 2026 och innebär en modern och stabil uppkoppling för samtliga medlemmar.

Styrelsen har även tagit viktiga steg för att förbättra våra gemensamma ytor. Dialog har förts med Partille kommun gällande åtgärder vid infarten till våra gemensamma garage. Detta har resulterat i att Partillebo och kommunen har samarbetat kring installation av en asfaltkant som ett första steg. Därefter kommer en gemensam utvärdering att göras för att fastställa ifall detta är den långsiktiga lösningen för infarten.

Vidare har planering påbörjats för att skapa en tryggare och mer funktionell innergård på baksidan av fastigheten. Som en del av detta arbete har planket justerats från liggande till stående utformning.

Jag vill rikta ett varmt tack till alla medlemmar för ert engagemang och förtroende under året. Tillsammans har vi fortsatt att utveckla en förening där alla kan känna sig trygga och trivas.

Efter flera år i styrelsen vill jag också passa på att tacka för möjligheten att få tjänstgöra som ordförande. Jag lämnar nu stafettpippen vidare till nästa styrelse och hoppas att våra vägar möts igen i framtiden.

Ava Rezaei
Ordförande, BRF Kronhöjden

Sammanfattning av verksamhetsåret 2025 – BRF Kronhöjden

Under 2025 har BRF Kronhöjden fortsatt att arbeta aktivt för att stärka både boendemiljön och föreningens långsiktiga ekonomiska hållbarhet. Året har präglats av viktiga insatser och framsteg, vilka vi härmed sammanfattar för våra medlemmar.

Ekonomisk översikt

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, och vi har fortsatt genomföra åtgärder för att effektivisera kostnadshanteringen, särskilt inom energiförbrukningen. Dessa insatser bidrar till en hållbar och ansvarsfull förvaltning av föreningens resurser.

Underhåll och reparationer

Under året har vi genomfört nödvändiga förbättringar för att öka säkerheten och kvaliteten i fastigheten. Bland de åtgärder som vidtagits kan nämnas är förstärkning av brytskydd.

Rensning och bortforsling

För att upprätthålla en trivsamt och välskött boendemiljö anordnar föreningen årligen containerutplacering. Detta ger medlemmarna möjlighet att enkelt göra sig av med skrymmande avfall. Initiativet är mycket uppskattat och bidrar till en ren och attraktiv boendemiljö.

Medlemsengagemang och gemenskap

Föreningens sociala aktiviteter fortsätter att stärka gemenskapen mellan medlemmarna. Den årliga grillfesten och julminglet har varit uppskattade inslag som bidrar till en positiv och inkluderande atmosfär i föreningen.

Vi vill även lyfta det viktiga engagemang som finns i föreningens trivselgrupp. Deras insatser är mycket värdefulla för att skapa en levande, trygg och trivsamt boendemiljö.

Gemensamt bredband och TV

Under året har styrelsen påbörjat processen för att införa gemensam bredbands- och TV-lösning för föreningen. Installationen färdigställdes den 26 januari 2026 och ger samtliga medlemmar tillgång till en modern och stabil uppkoppling.

Framtidsutsikter

Styrelsen ser fram emot att fortsätta utveckla föreningens boendemiljö och långsiktiga förvaltning. Under kommande år planeras ytterligare förbättringar i de gemensamma utrymmena samt fortsatta satsningar på hållbarhet och energieffektivisering.

Arbetet med att ta fram och vidareutveckla en långsiktig underhållsplan fortsätter också, för att säkerställa fastighetens kvalitet och värde över tid.

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	2026
Petri Tourunen	Sekreterare	2027
Emma Karlsson	Vice ordförande	2026
Nada Arambasic	Ledamot	2026
Karl-Linus Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Armas Jigenstedt	Suppleant	2026
Greger Brolin	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision	Extern revisor	Stämma
Kent Jansson	Förtroendevald revisor	Stämma
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision		Stämma
Åke Gustavsson		Stämma
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birthe Jigenstedt		Stämma
Eva Gaberud		Stämma

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 117 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 115 personer.

Under 2025 ändrades årsavgiften både 2025-01-01 då den höjdes med 5% och 2025-07-01 med 7% och det senaste pga högre ränta på det lån som omsattes i juni 2025. Under verksamhetsåret har extra amortering på 1 050 tkr gjorts.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01.

I samband med budget för kommande verksamhetsår, beslutades att debiterade vatten höjs med 2,5%. Kallvatten från 18,04 kr/ms exkl moms till 18,49 kr/m3 exkl moms, varmvatten från 53,30 kr/m3 exkl moms till 54,63 kr/m3 exkl moms.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 952 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

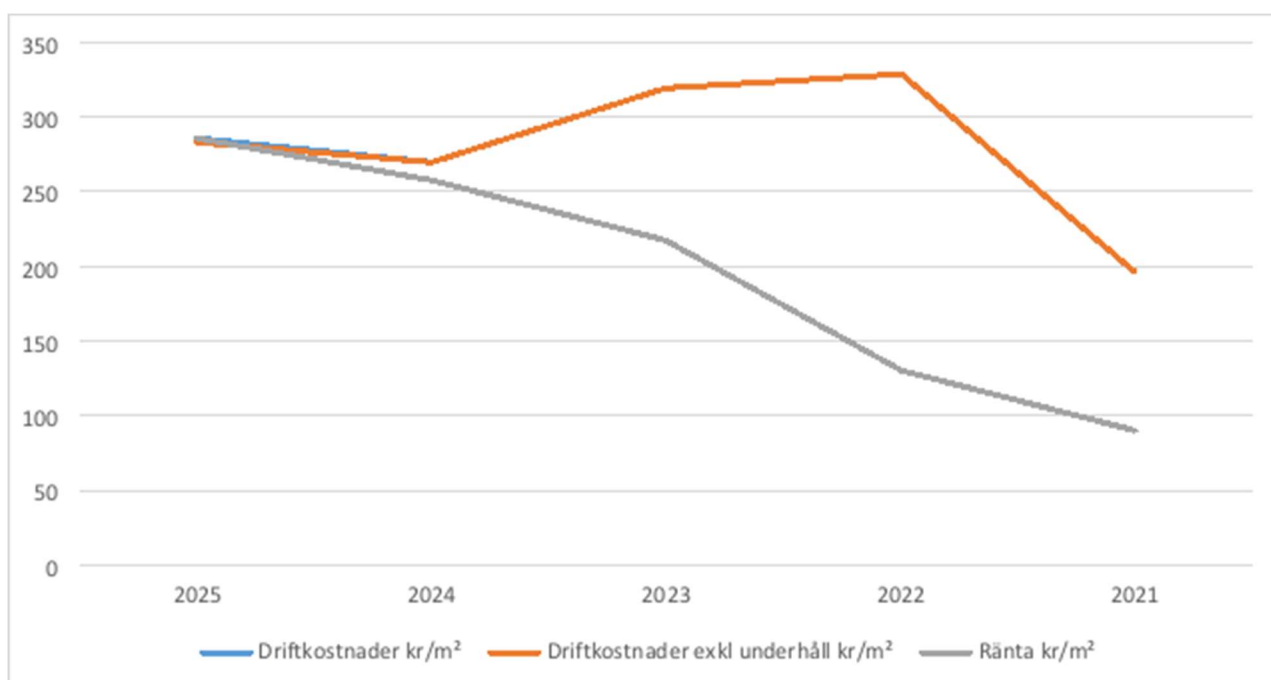
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 569	5 220	4 687	4 003	3 665
Rörelsens intäkter	5 802	5 259	4 943	4 354	3 679
Resultat efter finansiella poster*	-854	-887	-1 372	-1 313	-977
Årets resultat	-854	-887	-1 372	-1 313	-977
Resultat exkl avskrivningar	1 413	1 380	878	936	1 272
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	830	797	295	409	779
Balansomslutning	296 820	298 703	299 950	302 250	304 349
Årets kassaflöde	397	955	-184	50	752
Soliditet %*	80	80	80	80	80
Likviditet %	245	18	224	13	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	89	84	80	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 009	941	836	705	690
Driftkostnader kr/kvm	313	270	319	328	195
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	311	270	319	328	195
Energikostnad kr/kvm*	133	125	119	155	123
Underhållsfond kr/kvm	532	437	339	242	153
Reservering till underhållsfond kr/kvm	98	98	98	88	83
Sparande kr/kvm*	240	231	147	157	213
Ränta kr/kvm	285	257	217	130	90
Skuldsättning kr/kvm*	9 569	9 812	9 880	9 948	10 175
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 495	11 788	11 869	11 951	12 224
Räntekänslighet %*	11,4	12,5	14,2	17,0	17,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året -853 749kr, dock med en liten förbättring jämfört med föregående år. Den positiva utvecklingen som är marginell beror främst på ökade intäkter till följd av höjda årsavgifter men samtidigt har driftkostnader och räntekostnader ökat som bidrar till att resultatet blir marginellt jämfört med året innan. För att förbättra resultatet framöver och hålla kostnader och intäkter i balans, kommer styrelsen att se över åtgärder i samband med budgetmöte så som avgiftshöjningar.

Föreningen har i likhet med andra relativt nybyggda föreningar stora kostnader för avskrivningar vilket gör att årets resultat blir negativt. I resultatet ingår avskrivningar med 2 267 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 413 tkr.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	244 825 000	2 608 000	-7 237 457	-886 737
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-886 737	886 737
Reservering underhållsfond		583 000	-583 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-17 285	17 285	
Årets resultat				-853 749
Vid årets slut	244 825 000	3 173 715	-8 689 909	-853 749

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 124 194
Årets resultat	-853 749
Årets fondreservering enligt stadgarna	-583 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 285
Summa	-9 543 658

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-9 543 658**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 568 875	5 219 669
Övriga rörelseintäkter	Not 3	233 153	38 946
Summa rörelseintäkter		5 802 028	5 258 615
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 705 155	-1 503 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-929 253	-805 239
Personalkostnader	Not 6	-100 698	-110 869
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 266 626	-2 266 626
Summa rörelsekostnader		-5 001 731	-4 686 127
Rörelseresultat		800 298	572 489
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 471	76 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 701 517	-1 535 399
Summa finansiella poster		-1 654 046	-1 459 225
Resultat efter finansiella poster		-853 749	-886 737
Årets resultat		-853 749	-886 737



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	292 645 604	294 912 230
Summa materiella anläggningstillgångar		292 645 604	294 912 230
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	74 000	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 000	74 000
Summa anläggningstillgångar		292 719 604	294 986 230
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-4 958	-2 308
Övriga fordringar	Not 10	20 022	19 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	291 953	303 593
Summa kortfristiga fordringar		307 017	320 802
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 793 096	3 396 373
Summa kassa och bank		3 793 096	3 396 373
Summa omsättningstillgångar		4 100 112	3 717 175
Summa tillgångar		296 819 717	298 703 405



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	244 825 000	244 825 000
Fond för yttre underhåll	3 173 715	2 608 000
Summa bundet eget kapital	247 998 715	247 433 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-8 689 909	-7 237 457
Årets resultat	-853 749	-886 737
Summa fritt eget kapital	-9 543 658	-8 124 194
Summa eget kapital	238 455 057	239 308 806
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	38 413 296
Summa långfristiga skulder		38 413 296
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 684 456
Leverantörsskulder		311 837
Övriga skulder	Not 13	43 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	911 654
Summa kortfristiga skulder		19 951 363
Summa eget kapital och skulder	296 819 717	298 703 405

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	800 298	572 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 266 626	2 266 626
	3 066 923	2 839 114
Erhållen ränta	52 843	61 578
Erlagd ränta	-1 677 067	-1 536 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 442 699	1 364 375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	8 413	-50 653
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	396 626	46 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 847 738	1 360 517
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 451 016	-405 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 451 016	-405 792
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	396 722	954 725
Likvida medel vid årets början	3 396 373	2 441 648
Likvida medel vid årets slut	3 793 096	3 396 373



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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	120
Laddplatser, start på avskrivning 2024-01-01	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 726 461	4 349 100
Hyror, garage	566 561	522 108
Hyses- och avgiftsbortfall, garage (avser externa platser)	-83 750	-37 771
Vattenavgifter	123 311	128 129
Elavgifter	192 969	218 122
Övriga ersättningar (övernattningslägenhet, överlåtelse, pant, andrahand)	43 326	39 990
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-9
Summa nettoomsättning	5 568 875	5 219 669

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga intäkter (2025-förlikningsavtal om hissar Riksbyggen & 2024-skadestånd Polisen)	226 802	38 946
Försäkringsersättningar	6 351	0
Summa övriga rörelseintäkter	233 153	38 946

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-17 285	0
Reparationer (fel på hissar, dörrar & portar, lås och cylindrar)	-386 333	-320 222
Försäkringspremier	-92 571	-82 653
Kabel- och digital-TV	0	-2 465
Återbäring från Riksbyggen	2 100	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 127	-3 180
Serviceavtal	-19 489	-15 000
Obligatoriska besiktningar	-140 255	-113 980
Bevakningskostnader	-54 243	-39 824
Snö- och halkbekämpning	0	38 417
Förbrukningsinventarier	-15 487	-11 721
Vatten	-74 978	-60 662
Fastighetsel	-358 756	-301 439
Uppvärmning	-361 606	-385 234
Sophantering och återvinning	-167 372	-141 085
Förvaltningsarvode drift	-13 752	-65 045
Summa driftskostnader	-1 705 155	-1 503 394



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-634 266	-614 355
Hyra parkering (Partillebo Parkering)	-165 122	-105 152
IT-kostnader	-6 639	0
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-22 500
Administration andrahandsuthyrning	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 239	-25 327
Kreditupplysningar	-3 390	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 382	-11 747
Representation	-1 841	-2 911
Kontorsmateriel	-3 291	-8 292
Telefon och porto	-2 858	-5 291
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-53
Medlems- och föreningsavgifter	-2 960	-2 960
Bankkostnader	-3 333	-4 416
Advokat och rättegångskostnader	-52 897	0
Övriga externa kostnader	-854	-2 236
Summa övriga externa kostnader	-929 253	-805 239

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-70 002	-73 739
Övriga ersättningar-uppdrag 5-års besiktning	-7 846	-7 851
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 195	-6 185
Övriga kostnadsersättningar	0	-238
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-20 655	-22 556
Summa personalkostnader	-100 698	-110 869

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 249 100	-2 249 100
Avskrivning Markanläggningar	-17 526	-17 526
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 266 626	-2 266 626

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	270 000 000	270 000 000
Mark	36 000 000	36 000 000
Markanläggning	175 255	175 255
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	306 175 255	306 350 511

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 263 026	-8 996 400
Årets avskrivning byggnader	-2 249 100	-2 249 100
Årets avskrivning markanläggningar	-17 526	-17 526
	-2 266 626	-2 266 626

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-13 529 652 -11 263 026****Restvärde enligt plan vid årets slut****292 645 603 294 912 230****Varav**

Byggnader	256 505 400	258 754 500
Mark	36 000 000	36 000 000
Markanläggningar	140 204	157 730

Taxeringsvärden

Bostäder	146 800 000	145 000 000
Totalt taxeringsvärde	146 800 000	145 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>122 000 000</i>	<i>116 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 800 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
148 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	74 000	74 000
Summa andra långfristiga fordringar	74 000	74 000

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 022	19 517
Summa övriga fordringar	20 022	19 517

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9 224	14 596
Förutbetalda försäkringspremier	98 628	92 571
Förutbetalda driftkostnader	0	1 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	154 065	153 517
Förutbetald kabel-tv-avgift	525	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	188	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 844	6 833
Förutbetalda hyreskostnader	25 479	34 271
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 953	303 593

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	57 097 752	58 548 768
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 278 664	-19 831 220
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-405 792	-405 792
Långfristig skuld vid årets slut	38 413 296	38 311 756

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,00%	2026-06-01	18 682 408,00	0,00	201 872,00	18 480 536,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2027-06-01	19 933 180,00	0,00	101 960,00	19 831 220,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2028-06-01	19 933 180,00	0,00	1 147 184,00	18 785 996,00
Summa			58 548 768,00	0,00	1 451 016,00	57 097 752,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 18 278 664 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.

Under nästa räkneskapsår förväntas föreningen amortera 405 792 kr.

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	25 560	-18 328
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4 821
Clearing	17 856	0
Summa övriga skulder	43 416	-13 507

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	151 886	127 436
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 223	0
Upplupna elkostnader	38 382	36 866
Upplupna värmekostnader	48 547	51 078
Upplupna kostnader för renhållning	6 492	6 333
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 791	169 244
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	486 333	307 626
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	911 654	698 583

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	61 175 000	61 175 000

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-12

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt

Ava Rezaei

Petri Tourunen

Emma Karlsson

Nada Arambasic

Karl-Linus Johansson

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

BoRevision, Emil Persson
Extern Revisor

Kent Jansson
Förtroendevald Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kronhöjden, org.nr. 716447-8294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kronhöjden för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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. Revisorernas 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 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, förfälskning, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kronhöjden för räkenskapsåret 2025 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 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 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

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kent Jansson
Av föreningen vald revisor

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