

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Kronan i Tumba**  
769609-1615

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Revisionsberättelse	Bilaga

Styrelsen för BRF Kronan i Tumba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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 utgöt därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Efter ordinarie föreningsstämma 2023-04-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Anita Söderholm	Ordförande	2024
Erika Backlund	Ledamot	2024
Viktor Waldhagen	Ledamot	2025
Annelie Hammarfeldt	Ledamot	2025
Martin Larsson	Ledamot	2024

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

David Carlsson		2024
----------------	--	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Ordinarie revisorer*

Tomas Ericson	Auktoriserad revisor BOREV Revision AB	2024
---------------	---	------

#### *Vald t.o.m. årsstämman*

#### *Valberedning*

David Carlsson	Sammanställande	2024
Viktor Waldhagen		2024

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Övriga förtroendevalda*

Anita Söderholm	Repr. Tumba Park sff	2024
Erika Backlund	Repr. Tumba Park sff	2024

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kronan 3 och Kronan 4 i Botkyrka kommun med 100 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004-2005. Fastigheternas adress är Munkhättevägen 25-29 i Tumba.

Föreningen äger marken där fastigheterna är uppförda.

Fastigheterna ingår i Tumba Park Samfällighetsförening som driver och förvaltar gemensamhetsanläggningarna Botkyrka Kronan GA:5 och Botkyrka Kronan GA:6. Botkyrka Kronan GA:5 innefattar vägar, avloppsanläggning för dagvatten, elledning och gatubelysning för tillfartsvägar inom området samt grönområden och gästparkeringar inom området. Botkyrka Kronan GA:6 innefattar parkeringar och garage till fastigheterna inom området.

Årets taxeringsvärde: 126 200 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde: 126 200 000 kr

## Underhåll

### Årets Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll för 289 750 kr. I dessa kostnader ingår bland annat underhållskostnader för byte av ventilationsfilter för 25 310 kr samt underhåll av puts på fasaden i hörnet Munkhättevägen 25 och 27 för 33 100 kr. Föreningen drabbades av en vattenskada i en lägenhet och återställningen av denna kostade 108 284 kr, varav 51 023 kr ersattes av föreningens fastighetsförsäkring.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2020 och visar på ett underhållsbehov på 225 tkr per år de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås i resultatdispositionen till 225 tkr i enlighet med underhållsplanen.

Föreningen kommer under kommande verksamhetsår att uppdatera underhållsplanen för att få ett mer aktuellt värde på avsättning utifrån de föregående årens prisutveckling på grund av inflation mm.

## Bostäder

### Lägenhetsfördelning:

Antal	Typ
30 st	1 Rok
47 st	2 Rok
23 st	3 Rok

Total bostadsarea: 6 170 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2023 då avgiften höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften den 1 januari 2024 med 7% för att möta de kraftigt höjda taxorna för fjärrvärme, vatten, avfallshantering samt de kommande räntehöjningarna vid omförhandling av föreningens lån.

## Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal för ekonomisk förvaltning med Emvix Förvaltning & Byggservice AB fram t.o.m. 2023-09-30. Fr.o.m. 2023-10-01 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till KubRik Ekonomi.

### Avtal

Föreningen har följande tecknade avtal:

Emvix Förvaltning & Byggservice AB	Ekonomisk förvaltning t.o.m. 2023-09-30
KubRik Ekonomi	Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 2023-10-01
Riksbyggen	Fastighetservice
Städa rent TW AB	Lokalvård
Det Gröna Ute- och Innemiljö AB	Trädgårdsskötsel
Tumba Park samfällighetsförening	Vinterskötsel
City Hiss AB	Hissar
Tele 2 AB (tidigare ComHem)	Kabel TV & Bredband
Bergs Lås AB	Föreningens kodlås & Porttelefonisystem
NOHA	Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret skött löpande reparationer och underhåll av föreningens fastigheter. Under året drabbades föreningen av en vattenskada i en av bostadsrättslägenheterna, vilket togs omhand och reparerades med hjälp av fastighetsförsäkringen.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare under året. Bytet ägde rum den 1 oktober 2023 och nuvarande Ekonomisk förvaltare är KubRik Ekonomi som ägs och drivs av Kenneth Raneryd som tidigare haft hand om föreningens ekonomi hos Riksbyggen och Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Föreningen har funnits representerade i Tumba Park samfällighetsförenings styrelse som handhar parkeringar, garage och gemensamma vägar.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till: 127 st (126 st fg år)

#### Överlåtelse

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Årsstämman

Föreningen höll ordinarie årsstämma den 27 april 2023.

Gällande föreningsstadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-20.

### Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 275	6 051	5 581	6 031
Årets resultat	-275	-2 301	-741	532
Soliditet (%)	58	57	58	60
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	954	916	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 767	8 140	8 351	7 784
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 767	8 140	8 351	7 784

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sparande per kvm (kr/kvm)	319	297	0	0
Räntekänslighet (%)	8	9	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	180	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på kraftigt höjd ränta vid omsättning av ett av föreningens lån samt höjda driftskostnader gällande värme, vatten och sophämtning. Föreningen kommer att höja avgifterna för bostadsrätter med 7% från 1 januari 2024 för att täcka uppkommen förlust.

Under kommande år ska lån omförhandlas där räntekostnaderna förväntas öka. Styrelsen bedömer att det finns likvida medel för att göra en extra amortering vid omsättningstillfället för att minska effekten av räntehöjningen.

För att klara föreningens framtida ekonomiska åtaganden kan finansiering behöva ske genom justering av avgifterna för bostadsrätterna.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	69 135 500	1 495 633	552 174	-2 300 716	<b>68 882 591</b>
Disposition av föregående års resultat:			-2 300 716	2 300 716	<b>0</b>
Avsättning Fond yttre UH		225 000	-225 000		<b>0</b>
Årets resultat				-275 478	<b>-275 478</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 135 500</b>	<b>1 720 633</b>	<b>-1 973 542</b>	<b>-275 478</b>	<b>68 607 113</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 973 543
årets förlust	-275 478
	<b>-2 249 021</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	225 000
i ny räkning överföres	-2 474 021
	<b>-2 249 021</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 275 006	6 050 967
Övriga intäkter		53 979	-77
		<b>6 328 985</b>	<b>6 050 890</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-231 339	-524 989
Planerat underhåll	4	-58 410	0
Driftskostnader	5	-2 643 248	-2 395 230
Övriga kostnader	6	-298 897	-263 351
Personalkostnader	7	-216 923	-172 120
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-2 182 789	-2 336 008
Övriga rörelsekostnader	9	0	-1 797 299
		<b>-5 631 606</b>	<b>-7 488 997</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>697 379</b>	<b>-1 438 107</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 898	5 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-981 755	-868 125
		<b>-972 857</b>	<b>-862 610</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-275 478</b>	<b>-2 300 717</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-275 478</b>	<b>-2 300 717</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-275 478</b>	<b>-2 300 716</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	113 728 166	115 773 494
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	962 226	1 099 687
		<b>114 690 392</b>	<b>116 873 181</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	12	1 000 000	1 000 000
		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 690 392</b>	<b>117 873 181</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 225	9 604
Övriga fordringar		2 559	1 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	229 257	258 477
		<b>233 041</b>	<b>269 495</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 611 725	1 938 055
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 844 766</b>	<b>2 207 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 535 158</b>	<b>120 080 731</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 135 500	69 135 500
Fond för yttre underhåll		1 720 633	1 495 633
		<b>70 856 133</b>	<b>70 631 133</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 973 543	552 174
Årets resultat		-275 478	-2 300 716
		<b>-2 249 021</b>	<b>-1 748 542</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 607 112</b>	<b>68 882 591</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14		
	15	37 550 000	41 925 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 550 000</b>	<b>41 925 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	10 375 000	8 300 000
Leverantörsskulder		142 282	99 453
Aktuella skatteskulder		13 650	15 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	847 114	858 068
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 378 046</b>	<b>9 273 140</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 535 158</b>	<b>120 080 731</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-275 478	-2 300 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 182 789	4 133 307
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 907 311</b>	<b>1 832 591</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		8 379	-3 564
Förändring av kortfristiga fordringar		28 075	24 595
Förändring av leverantörsskulder		42 829	36 227
Förändring av kortfristiga skulder		-12 925	-38 168
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 973 669</b>	<b>1 851 681</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-4 559 440
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-4 559 440</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-2 300 000	-1 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 300 000</b>	<b>-1 300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-326 331</b>	<b>-4 007 759</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 938 055	5 945 815
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 611 724</b>	<b>1 938 056</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och restpost	1%
Fönster, Fasad, Stammar, El	2%
Tak- & Plåtarbeten, Hisskorgar	2,5%
Ventilation	3,3%
Undercentral & Värmepump, Trapphus, Hissmaskin	4%
Porttelefoni	10%
Postboxar & Infotavlor	10%

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Årets resultat

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Kostnad för hushållsel ingår inte denna kostnad.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder *	5 888 218	5 660 484
Hyror garage och parkeringsplatser	367 626	372 810
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	7 954	13 958
Andrahandsuthyrning	5 268	7 175
Övriga fakturerade kostnader (passerbrickor, påminnelseavgifter)	5 940	5 640
Avgiftsbortfall bostäder	0	-9 100
	<b>6 275 006</b>	<b>6 050 967</b>

\*) i årsavgiften ingår värme, el i gemensamma utrymmen (ej husållsel), varm- och kallvatten, Kabel-TV (grundutbud), Bredband och IP-telefoni.

## Not 3 Reparationer

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Bostäder	3 113	10 783
Gemensamma utrymmen	2 298	1 075
Elinstallationer	8 305	0
Vatten/avlopp	19 582	24 365
Värme	15 229	264 022
Övriga installationer	21 415	44 425
Huskropp	50 273	23 544
Markytor	2 840	0
Vattenskador	108 284	0
	<b>231 339</b>	<b>368 214</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ventilation	25 310	156 775
Huskropp	33 100	0
	<b>58 410</b>	<b>156 775</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Uppvärmning	902 149	805 366
El	89 800	100 319
Fastighetsskötsel	161 308	153 732
Vatten	229 935	205 241
Kommunal Fastighetsavgift & fastighetsskatt	158 900	151 900
Kabel TV	170 624	156 901
Fastighetsförsäkring	57 834	51 638
Trädgårsskötsel	117 000	112 224
Snö- och halkbekämpning	55 943	38 669
Sophantering och Återvinning	155 994	120 121
Städning gemensamma utrymmen	245 110	219 105
Hissbesiktningar/Hisserviceavtal	11 550	32 095
Samfällighetsavgift Tumba Park samfällighetsförening	213 972	204 608
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	7 064	2 959
Avflyttningskontroller	9 375	10 173
Drift passagesystem	21 963	20 336
Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)	34 727	9 843
	<b>2 643 248</b>	<b>2 395 230</b>

### Not 6 Övriga Externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kameral Förvaltning	206 922	165 693
Ersättningar till revisor	23 125	26 875
Möteskostnader	5 295	10 822
Övriga förvaltningskostnader	1 000	1 236
Representation	4 006	4 140
Kontorsmaterial/Trycksaker	3 363	4 801
Telefon/porto/datakommunikation	13 814	18 879
Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 880	7 770
Bankkostnader	7 116	7 551
Övriga externa kostnader	26 376	15 584
	<b>298 897</b>	<b>263 351</b>

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	145 800	135 250
Arbete i föreningen	26 100	3 300
Reskostnadsersättning/bilersättning/biljetter	1 048	890
	<b>172 948</b>	<b>139 440</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	43 975	32 680
	<b>43 975</b>	<b>32 680</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>216 923</b>	<b>172 120</b>

**Not 8 Avskrivningar av materialla anläggningstillgångar**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivning ursprungliga komponenter	1 910 612	2 063 830
Avskrivning byggnadens nya komponenter	20 730	20 730
Avskrivningar på maskiner och inventarier	137 461	137 462
Avskrivningar på utbytta komponenter	113 986	113 986
	<b>2 182 789</b>	<b>2 336 008</b>

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förlust utrangering av komponent (Hissar)	0	1 797 299
	<b>0</b>	<b>1 797 299</b>

2

### Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 058 853	130 942 800
Inköp	0	4 559 440
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 443 387
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133 058 853</b>	<b>133 058 853</b>
Ingående avskrivningar	-17 285 359	-15 732 901
Försäljningar/utrangeringar	0	646 088
Årets avskrivningar	-2 045 328	-2 198 546
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 330 687</b>	<b>-17 285 359</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>113 728 166</b>	<b>115 773 494</b>
Taxeringsvärden byggnader	97 000 000	97 000 000
Taxeringsvärden mark	29 200 000	29 200 000
	<b>126 200 000</b>	<b>126 200 000</b>
Bokfört värde byggnader	80 726 166	82 773 494
Bokfört värde mark	33 000 000	33 000 000
	<b>113 726 166</b>	<b>115 773 494</b>

### Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 374 610	1 374 610
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 374 610</b>	<b>1 374 610</b>
Ingående avskrivningar	-274 922	-137 461
Årets avskrivningar	-137 462	-137 461
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-412 384</b>	<b>-274 922</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>962 226</b>	<b>1 099 688</b>

### Not 12 Fasträntekonto SEB

Avser likvida medel placerade i fasträntekonto SEB (Bundna till 2025-08-15) Ränta under bindningstiden är 0,49%/år

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 402	57 834
Förutbetald fastighetsskötsel	41 985	38 433
Förutbetald samfällighetsavgift	49 208	57 778
Förutbetald Kabel TV/Bredband	44 285	42 632
Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	7 880	7 880
Upplupen ränteintäkt SEB	16 497	11 916
Förutbetald Förvaltning	0	42 004
	<b>229 257</b>	<b>258 477</b>

### Not 14 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 400 000	19 000 000
	<b>18 400 000</b>	<b>19 000 000</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,82	2031-10-24	8 125 000	8 325 000
Swedbank	0,99	2028-10-25	6 850 000	7 050 000
Swedbank	1,28	2030-08-23	6 825 000	7 025 000
Swedbank	1,28	2029-08-24	4 050 000	4 250 000
Swedbank	3,90	2027-08-25	6 700 000	7 100 000
Swedbank	4,81	2025-09-25	6 200 000	0
Swedbank	1,77	2024-08-23	0	9 275 000
			<b>38 750 000</b>	<b>43 025 000</b>
Beräknad amortering nästkommade år			1 300 000	1 300 000

### Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank 2,12% Ränteändras 23-09-25	0	7 000 000
Planerad amortering nästkommade år	1 300 000	1 300 000
Swedbank 1,77% Ränteändras 24-08-23	9 075 000	0
	<b>10 375 000</b>	<b>8 300 000</b>

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristig del av ett lån.



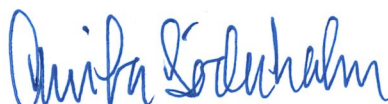
**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	112 275	145 327
Upplupen värmekostnad	132 323	125 563
Upplupna elkostnader	6 869	8 319
Upplupen kostnad snöröjning	5 217	18 816
Upplupen kostnad revision	24 500	25 000
Upplupna reparationskostnader	6 563	0
Övriga upplupna kostnader	0	5 780
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	559 367	529 264
	<b>847 114</b>	<b>858 069</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	61 700 000	61 700 000
	<b>61 700 000</b>	<b>61 700 000</b>

Tumba 2024- 02 - 19



Anita Söderholm  
Ordförande



Erika Backlund



Martin Larsson



Viktor Waldhagen



Annelie Hammarfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 03 - 28



BOREV Revision AB

Auktoriserad Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronan i Tumba, org.nr 769609-1615

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronan i Tumba för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kronan i Tumba för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Uppsala den 28 mars 2024



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor