

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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 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 Riksbyggen BRF
Kronhöjden får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 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	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 garage	1	
Antal p-platser	50	10st p-platser som hyrs externt av Partillebo 40st p-platser Brf Kronhöjden



Total tomtarea	2 016 m ²
Total bostadsarea	4 967 m ²
Total lokalarea	1 000 m²
Årets taxeringsvärde	145 000 000 kr

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 320 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 98 kr/m²).



Ordföranden har ordet

Kära medlemmar,

När vi nu summerar verksamhetsåret 2024 kan vi med stolthet konstatera att BRF Kronhöjden fortsatt att utvecklas i en positiv riktning. Styrelsen har under året arbetat målmedvetet för att stärka föreningens långsiktiga stabilitet, samtidigt som vi har fokuserat på trygghet, hållbarhet och trivsel för alla boende.

Vi har genomfört viktiga investeringar för att förbättra säkerheten i fastigheten, avslutat den 5-åriga garantibesiktningen och hanterat ett nödvändigt leverantörsbyte för elbilsladdningstjänster. Vidare har vi fortsatt att värna om den gemenskap som utmärker vår förening, genom både sociala aktiviteter och initiativ som främjar ett trivsamt boende.

Jag vill rikta ett stort tack till alla medlemmar för ert engagemang och förtroende under året. Tillsammans skapar vi en förening där alla kan känna sig trygga och trivas.

Vi ser fram emot ett nytt år med fortsatt utveckling och förbättringar – och vi hoppas på ert fortsatta stöd och engagemang i vår gemensamma bostadsrättsförening.

Ava Rezaei

Ordförande, BRF Kronhöjden

Sammanfattning av verksamhetsåret 2024 – BRF Kronhöjden

Under 2024 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 genomfört åtgärder för att effektivisera kostnadshanteringen, särskilt inom energiförbrukningen. Dessa insatser har bidragit till en hållbar och ansvarsfull förvaltning av föreningens resurser.

Underhåll och reparationer

Under året har vi genomfört nödvändiga förbättringar för att öka säkerheten i fastigheten. Bland de åtgärder som vidtagits kan nämnas installation av nya säkerhetskameror samt förstärkning av brytskydd. En betydande milstolpe har också varit genomförandet av den 5-åriga garantibesiktningen, som nu är avslutad. Detta innebär att eventuella garantiåtgärder har hanterats och att föreningen nu tar fullt ansvar för framtida underhåll.

Leverantörsbyte – Eways till Voltiva

Under året genomfördes ett leverantörsbyte av elbilsladdningstjänster. Efter att Eways försattes i konkurs valde föreningen att övergå till Voltiva, som nu ansvarar för laddningslösningar för våra medlemmar. Övergången har skett smidigt, och vi ser fram emot en fortsatt god service och stabil drift från vår nya leverantör.

Rensning och bortforsling

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

Medlemsengagemang och gemenskap

Föreningens sociala aktiviteter fortsätter att stärka gemenskapen mellan medlemmarna. Vår årliga grillfest och julmingel har varit uppskattade inslag som bidragit till att skapa en positiv och inkluderande atmosfär i föreningen. Vi gläds även åt det engagemang som medlemmarna visar genom deltagande i vår trivselgrupp, vars insatser är ovärderliga för att skapa en trivsam och levande boendemiljö.

Framtidsutsikter

Vi ser fram emot ett fortsatt arbete med att utveckla föreningens boendemiljö och långsiktiga förvaltning. Under kommande år planeras ytterligare förbättringar i de gemensamma utrymmena, samt en fortsatt satsning på hållbarhet och energieffektivisering. Styrelsen arbetar även aktivt med att ta fram en långsiktig underhållsplan 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/Sekreterare	2025
Magnus Jonasson "Avgick 2024-04-23"	Sekreterare	2026
Petri Tourunen	Vice ordförande	2025
Jennifer Palmér	Ledamot	2026
Helen Bergendahl	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Armas Jigenstedt	Suppleant	2026
Greger Brolin	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision	Extern Revisor	2025
Åke Gustavsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson, BoRevision	2025
Rolf-Inge Berntsson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birthe Jigenstedt	2025
Eva Gaberud	2025

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 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om årsavgiftshöjning med 5%.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 876 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

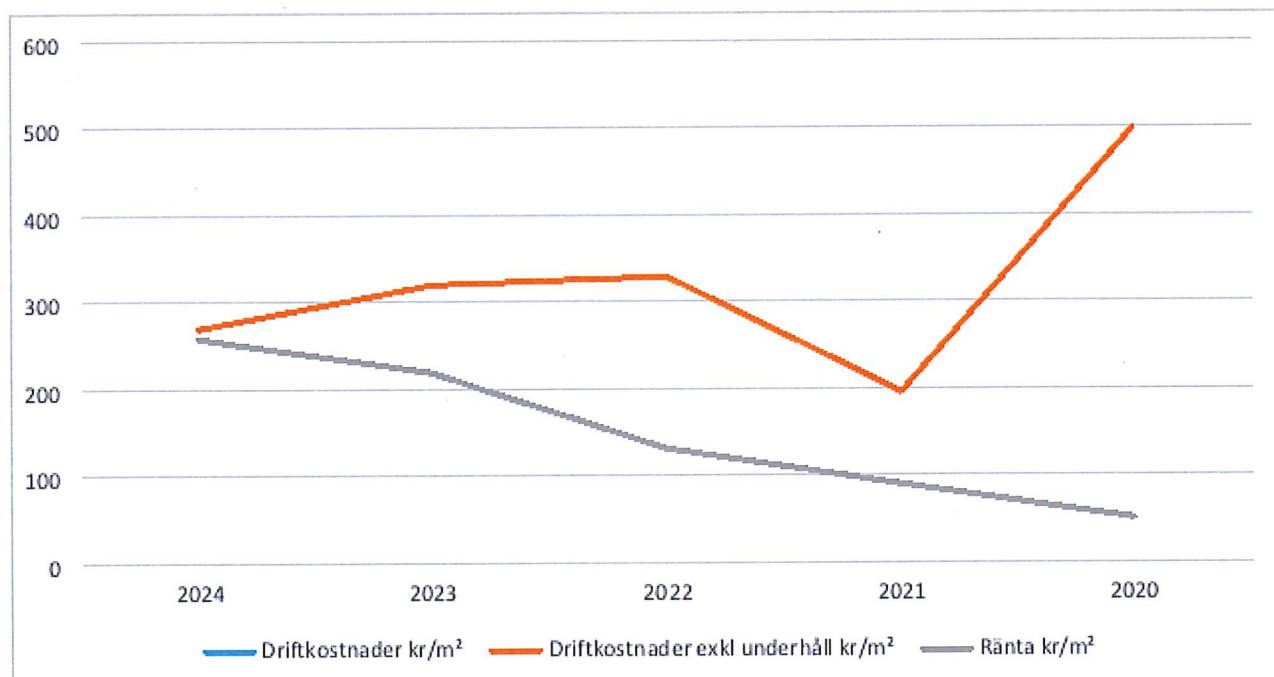


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 220	4 687	4 003	3 665	3 379
Rörelsens intäkter	5 259	4 943	4 354	3 679	5 215
Resultat efter finansiella poster*	-887	-1 372	-1 313	-977	-968
Årets resultat	-887	-1 372	-1 313	-977	-968
Resultat exkl avskrivningar	1 380	878	936	1 272	1 281
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	797	295	409	779	859
Balansomslutning	298 703	299 950	302 250	304 349	305 950
Årets kassaflöde	955	-184	50	752	-169 852
Soliditet %*	80	80	80	80	80
Likviditet %	18	224	13	13	199
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	84	80	93	60
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	0,4	0,4	9,9	11,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	941	836	705	690	630
Driftkostnader kr/kvm	270	319	328	195	499
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	270	319	328	195	499
Energikostnad kr/kvm*	125	119	155	123	61
Underhållsfond kr/kvm	437	339	242	153	71
Reservering till underhållsfond kr/kvm	98	98	88	83	71
Sparande kr/kvm*	231	147	157	213	215
Ränta kr/kvm	257	217	130	90	51
Skuldsättning kr/kvm*	9 812	9 880	9 948	10 175	10 227
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 788	11 869	11 951	12 224	12 285
Räntekänslighet %*	12,5	14,2	17,0	17,7	19,5

* 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 -886 737 kr, men med en förbättring på 484 789 kr jämfört med föregående år. Den positiva utvecklingen beror på främst ökade intäkter till följd av höjda årsavgifter samt minskade driftkostnader och övriga externa kostnader. Dessa åtgärder har bidragit till en stärkt ekonomisk situation för föreningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	244 825 000	2 025 000	-5 282 931	-1 371 526
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 371 526	1 371 526
Reservering underhållsfond		583 000	-583 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-886 737
Vid årets slut	244 825 000	2 608 000	-7 237 457	-886 737

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 654 457
Årets resultat	-886 737
Årets fondreservering enligt stadgarna	-583 000
Summa	-8 124 194

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 124 194**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 219 669	4 686 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 946	256 002
Summa rörelseintäkter		5 258 615	4 942 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 503 394	-1 715 712
Övriga externa kostnader	Not 5	-805 239	-1 018 195
Personalkostnader	Not 6	-110 869	-51 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 266 626	-2 249 100
Summa rörelsekostnader		-4 686 127	-5 034 339
Rörelseresultat		572 489	-91 452
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 174	13 287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 535 399	-1 294 841
Summa finansiella poster		-1 459 225	-1 280 075
Resultat efter finansiella poster		-886 737	-1 371 526
Årets resultat		-886 737	-1 371 526



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	294 912 230	297 178 855
Summa materiella anläggningstillgångar		294 912 230	297 178 855
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	74 000	74 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 000	74 000
Summa anläggningstillgångar		294 986 230	297 252 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-2 308	0
Övriga fordringar	Not 11	19 517	19 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	303 593	236 443
Summa kortfristiga fordringar		320 802	255 553
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 396 373	2 441 648
Summa kassa och bank		3 396 373	2 441 648
Summa omsättningstillgångar		3 717 175	2 697 201
Summa tillgångar		298 703 405	299 950 056



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	244 825 000	244 825 000
Fond för yttre underhåll	2 608 000	2 025 000
Summa bundet eget kapital	247 433 000	246 850 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-7 237 457	-5 282 931
Årets resultat	-886 737	-1 371 526
Summa fritt eget kapital	-8 124 194	-6 654 457
Summa eget kapital	239 308 806	240 195 543
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	38 311 756
Summa långfristiga skulder		38 311 756
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 237 012
Leverantörsskulder		160 755
Övriga skulder	Not 14	-13 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	698 583
Summa kortfristiga skulder		21 082 843
Summa eget kapital och skulder	298 703 405	299 950 056



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	572 489	-91 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 266 626	2 249 100
	2 839 114	2 157 648
Erhållen ränta	61 578	14 767
Erlagd ränta	-1 536 317	-1 245 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 364 375	926 664
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-50 653	41 955
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	46 796	-571 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 360 517	397 251
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-175 255
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-175 255
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-405 792	-405 792
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-405 792	-405 792
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	954 725	-183 796
Likvida medel vid årets början	2 441 648	2 625 444
Likvida medel vid årets slut	3 396 373	2 441 648



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 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 349 100	3 800 166
Hyrer, garage	522 108	504 510
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-37 771	-18 161
Vattenavgifter	128 129	131 581
Elavgifter	218 122	228 194
Övriga ersättningar	39 990	40 604
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-8
Summa nettoomsättning	5 219 669	4 686 886

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	121 387
Övriga rörelseintäkter	38 946	59 491
Försäkringsersättningar	0	75 124
Summa övriga rörelseintäkter	38 946	256 002

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-320 222	-431 749
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	0	-164 286
Försäkringspremier	-82 653	-69 802
Kabel- och digital-TV	-2 465	-1 479
Återbäring från Riksbyggen	700	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 180	-3 169
Serviceavtal	-15 000	-7 071
Obligatoriska besiktningar	-113 980	-39 733
Bevakningskostnader	-39 824	-13 267
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-15 691
Snö- och halkbekämpning	38 417	-42 933
Förbrukningsinventarier	-11 721	-8 504
Vatten	-60 662	-63 635
Fastighetsel	-290 833	-328 495
Hushållsel	-10 606	0
Uppvärmning	-385 234	-319 606
Sophantering och återvinning	-141 085	-195 116
Förvaltningsarvode drift	-65 045	-16 778
Summa driftskostnader	-1 503 394	-1 715 712



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-370
Förvaltningsarvode administration	-614 355	-576 687
Lokalkostnader	-105 152	-184 894
IT-kostnader	0	-1 755
Styrelsearvode	0	-2 238
Arvode, yrkesrevisor	-22 500	-19 750
Övriga förvaltningskostnader	-25 327	-19 577
Kreditupplysningar	0	-2 302
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 747	-12 496
Representation	-2 911	0
Kontorsmateriel	-8 292	-4 618
Telefon och porto	-5 291	-1 603
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-53	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 960	-2 960
Bankkostnader	-4 416	-3 122
Advokat och rättegångskostnader	0	-179 775
Övriga externa kostnader	-2 236	-6 049
Summa övriga externa kostnader	-805 239	-1 018 195

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-61 374	-68 015
Sammanträdesarvoden	-12 365	0
Övriga ersättningar	-7 851	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 185	-5 168
Övriga kostnadsersättningar	-238	0
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-22 556	21 850
Summa personalkostnader	-110 869	-51 333

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 249 100	-2 249 100
Avskrivning Markanläggningar	-17 526	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 266 626	-2 249 100

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 480

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	270 000 000	270 000 000
Mark	36 000 000	36 000 000
Markanläggning	175 255	
	306 175 255	306 000 000
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	175 255
	0	175 255
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	306 175 255	306 175 255
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 996 400	-6 747 300
Markanläggningar	0	0
	-8 996 400	-6 747 300
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 249 100	-2 249 100
Årets avskrivning markanläggningar	-17 526	0
	-2 266 626	-2 249 100
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 263 026	-8 996 400
Restvärde enligt plan vid årets slut	294 912 230	297 178 855
Varav		
Byggnader	258 754 500	261 003 600
Mark	36 000 000	36 000 000
Markanläggningar	157 730	175 255
Taxeringsvärden		
Bostäder	145 000 000	145 000 000
Totalt taxeringsvärde	145 000 000	145 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>116 000 000</i>	<i>116 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	74 000	74 000
Summa andra långfristiga fordringar	74 000	74 000



Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 517	19 110
Summa övriga fordringar	19 517	19 110

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	14 596	0
Förutbetalda försäkringspremier	92 571	82 653
Förutbetalda driftkostnader	1 805	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	153 517	146 964
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 833	6 638
Förutbetalda hyreskostnader	34 271	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 593	236 443

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	58 548 768	58 954 560
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 237 012	-405 792
Långfristig skuld vid årets slut	38 311 756	58 548 768

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-06-01	20 035 140,00	0,00	101 960,00	19 933 180,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2026-06-01	18 884 280,00	0,00	201 872,00	18 682 408,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2027-06-01	20 035 140,00	0,00	101 960,00	19 933 180,00
Summa			58 954 560,00	0,00	405 792,00	58 548 768,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 19 933 180 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 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	-18 328	21 341
Skuld sociala avgifter och skatter	4 821	0
Clearing	0	998
Summa övriga skulder	-13 507	22 339

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	127 436	128 354
Upplupna driftskostnader	0	1 106
Upplupna elkostnader	36 866	37 900
Upplupna värmekostnader	51 078	53 854
Upplupna kostnader för renhållning	6 333	10 422
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 244	6 955
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 626	404 076
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	698 583	642 667

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	61 175 000	61 175 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Partille

Ava Rezaei

Helen Bergendahl

Petri Tourunen

Jennifer Palmér

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

BoRevision AB

BoRevision, Emil Persson
Extern Revisor

Åke Gustavsson
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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Kronhöjden för räkenskapsåret 2024 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

Åke Gustavsson
Av föreningen vald revisor





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860