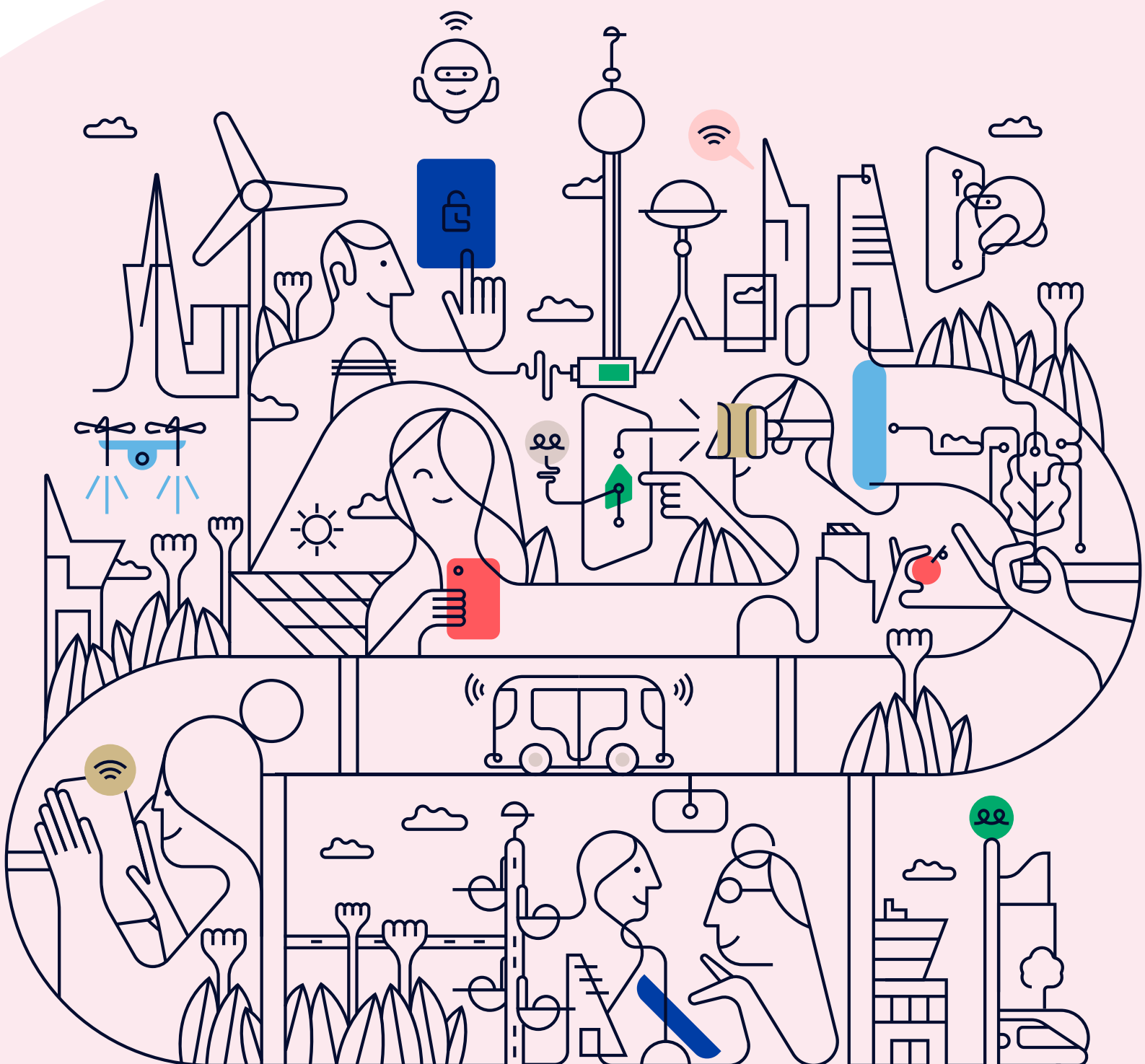




Välkommen till årsredovisningen för Brf Krönet (4)

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Krönet	1937	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1937.

Föreningen har 25 bostadsrättslägenheter om totalt 1 506 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 73 kvm.

Byggnadens totalyta är 1 579 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gabriella Håkansson	Ordförande
Elvira Skoglund	Styrelseledamot
Jörgen Andersson	Styrelseledamot
Theo Lundberg	Styrelseledamot
Anna Wessman	Suppleant
Alexander Elg	Suppleant

Valberedning

Agnes Kauranen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-19. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2010-2020 | ● Ommålning av plåttak |
| 2010-2040 | ● Byte av häng-/gesimsrännor och stuprör |
| 2011-2026 | ● Byte av värmeväxlare, pumpar och styrutrustning.
Ommålning av trapphus |
| 2011-2041 | ● Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.
Dränering av gård. |
| 2012-2027 | ● Ommålning av fönster och dörrar mot gård. |
| 2014-2029 | ● Byte av källardörrar och tvättstugedörrar |
| 2014-2034 | ● Byte av trapphusfönster mot innergård
Putsning och målning av väggar i källare |
| 2015-2035 | ● Installation av grundvattenvärme |
| 2016 | ● Byte av ljusarmaturer och förbättrad belysning på gård
Renovering av plantering på utsida samt satt in ett gjutjärnsstaket runt planteringen |
| 2016-2036 | ● Byte av portar
Renovering av liggande stammar |
| 2017 | ● Gemensamhetsel |
| 2018 | ● Brandsäkerhet - Brandvarnare, släckare och skyltning. |

- 2018** ● Inklädning av skorstenar
- 2018-2048** ● Solceller - Installation av solel
- 2019-2034** ● Nya maskiner i tvättstugan samt installation av torkskåp
- 2021** ● Brandsäkerhet - Installation av brandvarnare i tvättstuga och källare, samt öppningsbara fönster i trapphus för rökgasvädring.
El indraget i Hobbyrummet
Renovering och uppfräschning av Föreningsrum - Föreningsrummet i källaren på gården har målats om och ett nytt pentrykök har installerats. Ventilationen har förbättrats genom håltagning och installation av två väggventiler.
- 2021-2041** ● Källarfönster på gården ommålade
- 2022** ● Större rabatt anlagd mot Mogensgatan 7
- 2023** ● Större rabatt nr 2 anlagd mot Mogensgatan 7. Internet till Föreningsrummet. Boappa
- 2024** ● Tvättstuga. Byte av kakel, vägg och vask. Förbättrad ventilation.
Nya planteringslådor och nya Grythyttanbord till innergården
Större teknisk genomgång av grundvattenvärmepumpen av BEMT& VVS Malmö
- 2025** ● Renovering av takkupa, terrass och balustrad tillhörande lgh 24
Sedumtak till stora cykelstället på innergården

Planerade underhåll

- 2026** ● Inluftsventiler i fönster mot Lantmannagatan
- 2030** ● Byte av tegeltak samt taksäkerhet
Måla/fräscha upp fasad

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhetskontroll	Firesafe
Digitalt kommunikationssystem för boende och styrelse	Boappa
Ekonomisk & teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel och städning	WASABI
Fjärravläsning elmätare	IMD-System
Fjärrvärme och el	E.On
Försäkring fuktskada&fuktinspektion	Anticimex
Internet	Bahnhof
KabelTV	Telenor
Service av grundvattenvärmepump	Varmitek
Serviceavtal Centralantenn	Sydantenn Tele AB
Skadedjursförsäkring	Anticimex
Sotning och OVK	SIMAB AB
Tvättmaskinservice	Bengtssons tvättmaskinservice

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har detta år satsat på innergården och låtit bygga ett snyggt sedumtak till det stora cykelstället. De gamla soptunnorna har bytts ut mot nya fräscha, och nya sopsorteringsskyltar har satts upp. Gårdstaketet har rengjorts och fler planteringslådor i rost har köpts in. Två spaljerade päronträd har planterats i rabatten mot Mogensgatan.

Den uttjänta takkupan tillhörande lgh 24 har renoverats grundligt - taket har bytts mot ett nytt, nya fönster i kupan satts in, väggar på terassen klätts i vit plåt, ett bräddavlopp samt säkerhetsstaket har monterats på terassen. Ventil för frånluft har monterats i kupan. I samband med detta beslut anlätade föreningen en konsult som gjorde en genomgående besiktning av taket.

Den uppdatering av föreningens föråldrade stadgar som beställdes förra året, bekräftades i oktober av en extrastämman. Föreningen har således fått nya stadgar i år, och kommer trycka upp dem och dela ut till alla medlemmar under 2026. Vi har genomfört två trevliga städdagar under året, där vi gjort enklare underhåll på fastigheten och skött om huset efter bästa förmåga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har två större investeringar genomförts. Det ena är byggandet av ett tak över cykelstället, något som efterfrågats länge. Det andra är en renovering av takkupan och terrassen mot innergården. Vid en takbesiktning som genomfördes under våren kom det fram både kortsiktiga och långsiktiga renoveringsbehov, varav styrelsen bedömde att takkupa och terrass skulle prioriteras redan under 2025 för att undvika skador på fastigheten.

En vattenläcka från taket har medfört en större kostnad, så att årets budget för reparationer överskrids ungefär med det dubbla.

I övrigt har föreningens ekonomi i stort legat i paritet med budget. De fasta kostnaderna för el, vatten och värme har legat på förutsedd nivå och även i övrigt har kostnaderna under året kunnat hållas ner.

Under 2025 har vi bundit räntorna på våra lån på två år. Styrelsen gjorde bedömningen att det var ett gynnsamt läge. De långa räntorna låg på en fördelaktig nivå vid halvårsskiftet och det ger en förutsägbarhet i föreningens ekonomi de närmsta åren. Föreningen är fortsatt relativt lågt belånad och vi fortsätter amortera av lånen i samma takt som förut.

För att ta höjd för höjningar av de fasta kostnaderna kommande år och också med tanke på behov av sparande inför kommande större underhållsarbeten, beslutade styrelsen en avgiftshöjning på 5 % från och med januari 2026.

Styrelsen har också beslutat om justeringar av medlemmarnas avgift för bredband och kabel-tv från och med januari 2025. Anledningen är höjda avgifter från våra leverantörer. För bredbandet blir det en höjning på 17 kr per lägenhet och månad och för kabel-tv blir det en höjning med 17 kr per lägenhet och månad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för fastighetsskötsel och städning - Wasabi.

Nytt avtal för brandskyddsarbete - Firesafe.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 708 704	1 616 853	1 424 033	1 415 546
Resultat efter fin. poster	147 697	-44 078	224 421	161 477
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 446 256	918 710	319 065	175 000
Taxeringsvärde	22 680 000	19 498 000	19 498 000	19 498 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 057	1 014	902	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	98,2	96,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 593	2 668	2 757	2 866
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 593	2 668	2 757	2 866
Sparande / kvm totalyta, kr	187	120	228	207
Elkostnad / kvm totalyta, kr	122	135	137	143
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	135	123	125
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	62	65	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	311	332	325	317
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	3,53	2,53	1,26
Räntekänslighet (%)	2,45	2,63	3,06	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 86 443 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	172 750	-	-	172 750
Upplåtelseavgifter	25 000	-	-	25 000
Fond, yttre underhåll	918 710	-98 403	598 762	1 419 069
Balanserat resultat	-3 454 428	54 325	-598 762	-3 998 865
Årets resultat	-44 078	44 078	147 697	147 697
Eget kapital	-2 382 046	0	147 697	-2 234 349

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 400 103
Årets resultat	147 697
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-598 762
Totalt	-3 851 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	12 495
Balanseras i ny räkning	-3 838 673

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 708 704	1 616 853
Övriga rörelseintäkter	3	5 298	9 352
Summa rörelseintäkter		1 714 002	1 626 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 097 237	-1 016 887
Övriga externa kostnader	9	-137 824	-302 666
Personalkostnader	10	-77 272	-75 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 400	-134 400
Summa rörelsekostnader		-1 446 733	-1 529 252
RÖRELSERESULTAT		267 268	96 952
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 448	9 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-124 019	-150 883
Summa finansiella poster		-119 571	-141 030
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		147 697	-44 078
ÅRETS RESULTAT		147 697	-44 078

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	1 164 568	1 117 120
Markanläggningar	13	192 817	225 877
Pågående projekt	14	206 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 563 635	1 342 997
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 563 635	1 342 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 287	23 793
Övriga fordringar	15	862 889	743 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	81 509	83 018
Summa kortfristiga fordringar		950 685	850 769
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		950 685	850 769
SUMMA TILLGÅNGAR		2 514 320	2 193 766

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197 750	197 750
Fond för yttre underhåll		1 419 069	918 710
Summa bundet eget kapital		1 616 819	1 116 460
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 998 865	-3 454 428
Årets resultat		147 697	-44 078
Summa fritt eget kapital		-3 851 168	-3 498 506
SUMMA EGET KAPITAL		-2 234 349	-2 382 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 986 568	0
Summa långfristiga skulder		3 986 568	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	108 000	4 202 568
Leverantörsskulder		417 445	171 642
Skatteskulder		1 536	0
Övriga kortfristiga skulder		1 504	18 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	233 616	183 271
Summa kortfristiga skulder		762 101	4 575 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 514 320	2 193 766

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	267 268	96 952
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	134 400	134 400
	401 668	231 352
Erhållen ränta	4 448	9 853
Erlagd ränta	-124 132	-150 755
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281 984	90 450
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 682	-74 885
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	280 970	132 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	582 636	148 156
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-355 038	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-355 038	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-108 000	-140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-108 000	-140 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	119 598	8 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	714 271	706 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	833 869	714 271

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Krönet (4) är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 - 6,67 %
Markanläggningar	5,00 %
Markinventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 389 864	1 336 392
Årsavgifter lokaler	128 916	123 960
Intäkter kabel-TV	26 700	22 500
Bredband	37 500	37 500
El, moms	86 443	76 223
Intäkter solel, moms	1 403	1 903
Övriga intäkter	9 396	7 020
Hysesintäkter, övrigt	0	550
Pantsättningsavgift	1 176	1 719
Överlåtelseavgift	2 903	6 925
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	19 110	1 912
Vidarefakturerade kostnader	4 704	0
Öres- och kronutjämning	1	4
Summa	1 708 704	1 616 853

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 541	1 337
Försäkringsersättning	0	8 015
Återbäring försäkringsbolag	3 757	0
Summa	5 298	9 352

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	116 842	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 688	2 600
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 447
Besiktningar	18 606	2 971
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	24 984
Myndighetstillsyn	16 596	200
Gårdkostnader	8 798	32 446
Gemensamma utrymmen	0	991
Snöröjning/sandning	10 875	9 836
Serviceavtal	8 252	2 127
Förbrukningsmaterial	7 420	3 163
Summa	190 077	80 764

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	6 729	13 723
Dörrar och lås/porttele	1 485	19 423
VVS	39 370	-5 049
Värmeanläggning/undercentral	0	9 497
Elinstallationer	12 038	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 000	10 470
Tak	7 031	0
Vattenskada	86 003	122 175
Summa	154 656	170 239

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	12 495	0
Tvättstuga	0	82 023
VVS	0	5 049
Värmeanläggning	0	11 331
Summa	12 495	98 403

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	192 082	211 986
Uppvärmning	186 152	212 594
Vatten	113 971	98 424
Sophämtning/renhållning	72 926	44 304
Grovsopor	2 380	2 325
Summa	567 511	569 633

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 040	7 289
Skadedjursförsäkring	940	0
Kabel-TV	36 124	20 091
Bredband	40 551	31 529
Fastighetsskatt	47 900	42 278
Korr. fastighetsskatt	-3 057	-3 339
Summa	172 498	97 848

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 436
Tele- och datakommunikation	2 508	3 559
Juridiska åtgärder	1 813	19 875
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	14 500
Styrelseomkostnader	2 245	7 198
Fritids och trivselkostnader	3 227	5 022
Föreningskostnader	7 386	5 408
Förvaltningsarvode enl avtal	67 396	171 906
Överlåtelsekostnad	2 058	8 024
Pantsättningskostnad	1 764	2 580
Korttidsinventarier	4 150	837
Administration	12 642	1 989
Konsultkostnader	7 338	59 869
Bostadsrätterna Sverige	4 930	0
Summa	137 824	302 666

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 802	57 300
Arbetsgivaravgifter	18 470	17 999
Summa	77 272	75 299

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	124 019	150 868
Dröjsmålsränta	0	15
Summa	124 019	150 883

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 335 493	4 335 493
Årets inköp	148 788	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 484 281	4 335 493
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 218 373	-3 117 033
Årets avskrivning	-101 340	-101 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 319 713	-3 218 373
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 164 568	1 117 120
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 140 000	12 349 000
Taxeringsvärde mark	6 540 000	7 149 000
Summa	22 680 000	19 498 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	661 125	661 125
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	661 125	661 125
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-435 248	-402 188
Årets avskrivning	-33 060	-33 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-468 308	-435 248
Utgående restvärde enligt plan	192 817	225 877

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	206 250	0
Summa pågående arbeten	206 250	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 020	28 658
Skattefordringar	0	1 029
Transaktionskonto	331 691	176 178
Borgo räntekonto	502 178	538 093
Summa	862 889	743 958

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	27 203	10 408
Förutbet försäkr premier	38 812	50 040
Förutbet kabel-TV	7 889	7 608
Förutbet bredband	7 605	6 947
Upplupna intäkter	0	8 015
Summa	81 509	83 018

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2025-06-30	3,30 %	0	1 696 568
Stadshypotek AB	2025-06-30	3,30 %	0	2 336 000
Stadshypotek AB	2025-06-30	3,30 %	0	170 000
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,74 %	1 632 568	0
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,74 %	158 000	0
Stadshypotek AB	2027-06-30	2,74 %	2 304 000	0
Summa			4 094 568	4 202 568
Varav kortfristig del			108 000	4 202 568

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 554 568 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	26 362	23 683
Uppl kostnad Värme	20 442	26 014
Uppl kostn kabel-TV	5 256	0
Uppl kostn räntor	273	386
Uppl kostn vatten	9 551	0
Uppl kostnad Sophämtning	30 432	0
Förutbet hyror/avgifter	141 300	133 188
Summa	233 616	183 271

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 155 000	24 155 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Elvira Skoglund
Styrelseledamot

Gabriella Håkansson
Ordförande

Jörgen Andersson
Styrelseledamot

Theo Lundberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 09:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.03.2026 14:47

DOCUMENT ID:

SJ1qr5b9Wl

ENVELOPE ID:

rk0FH9bqbe-SJ1qr5b9Wl

DOCUMENT NAME:

Brf Krönet (4), 746000-2350 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

22 pages

SHA-512:

1670c6cb1c7659b8044311a46336521df65e45ffa8f47bf
4cd475987f1b427a043f3c23003bf543b95d72c9a7e851
37dfa0deb55a38e24f15d33c9736a371bc0

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elvira Pia Gabriella Håkansson ordf@brfkronetmalmo.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 15:50 13.03.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.180.226
2. THEO KATLA LUNDBERG theokatlamalmo@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 17:35 13.03.2026 17:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.22
3. Nils Jörgen Christian Andersson jorgen.andersson@malmö.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 14:50 17.03.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.131.174
4. ELVIRA SKOGLUND skoglundelvira@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 21:10 17.03.2026 21:03	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.133.183
5. KARL NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 09:04 18.03.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krönet, org.nr 746000-2350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krönet för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Krönet för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 vi 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 vår 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 09:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 13.03.2026 14:47

DOCUMENT ID:

SkAtrqbqWx

ENVELOPE ID:

S1AFrcZc-e-SkAtrqbqWx

DOCUMENT NAME:

BRF RB Krönet .pdf

2 pages

SHA-512:

8dd95e1ea96cf1fbf8a3ef224e02d69b8538bbdb883eaec
1dcd84a27ca933480bee7c098d90b2c6211442ccd97c9f
3797910f12f716b284181d142502670a555

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL NIKLAS NYBERG	Signed	18.03.2026 09:05	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	18.03.2026 08:59	Low	IP: 213.115.250.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed