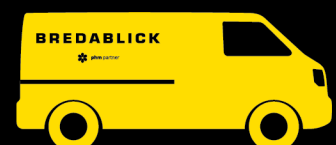


# Bostadsrättsföreningen Kransen i Strömmensberg

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Kransen i Strömmensberg

Org.nr: 769613-3987

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 17   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kransen i Strömmensberg, 769613-3987, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-05 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen är registrerad för moms

Föreningen har ingen del i samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                              |
|------------|------------------------------|
| Ordförande | Johan Axel Andersson         |
| Ledamot    | Ann-Kristin Aus              |
| Ledamot    | Helén Carlsson               |
| Ledamot    | Kristoffer Ylander Mikkelsen |
| Ledamot    | Richard Farrell Jones        |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

|      |
|------|
| 2026 |
| 2026 |
| 2026 |
| 2025 |
| 2025 |

#### **Revisor**

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Auktoriserad revisor | Patrik Nilsson  |
|                      | BDO Göteborg AB |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av:

Carl-Johan Settergren och Annelie Wranggård

#### **Firmateckning**

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



### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 32:11 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1945 och har värdeår 1975. Fastighetens adress är Kransen 5.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 24 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

|       |       |
|-------|-------|
| 2 rok | 3 rok |
| 24    | 2     |

|                           |       |     |
|---------------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:           | 4 047 | kvm |
| Total bostadsarea:        | 1 555 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 1 500 | kvm |
| - varav hyresrättsarea:   | 55    | kvm |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-11.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                  | Leverantör            |
|------------------------|-----------------------|
| Kabel-TV               | Tele2                 |
| Bredband               | Tele2                 |
| Elavtal avseende volym | E.ON                  |
| Fjärrvärme             | Göteborg Energi       |
| Skadedjursbekämpning   | Anticimex             |
| Serviceavtal hissar    | Hissteknik i Göteborg |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 122 414 kr (143 227 kr 2023) och planerat underhåll för 10 749 kr (103 938 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Av årets underhållskostnader som framgår i not 4 ingår byte av kyl/frys i hyreslägenhet.

Under året har föreningen installerat ytterligare en laddstolpe. Då installationen ses som en tillkommande funktion för fastigheten har kostnaden aktiverats på balansräkningen och belastar således resultatet genom årliga avskrivningar.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-03-11 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 496 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 319 kr per kvm.



### Planerat underhåll

År

|           |      |
|-----------|------|
| Takbyte   | 2025 |
| Balkonger | 2026 |

### Tidigare utfört underhåll

År

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Byte kyl/frys till hyresgästen | 2024 |
| Installation av laddstolpar    | 2024 |
| Byte VVC-pump                  | 2023 |
| Byte frekvensomvandlare i hiss | 2023 |
| Installation av laddstolpar    | 2022 |
| OVK-besiktning                 | 2019 |
| Renovering av bottenplattan    | 2019 |
| Fasadtvätt                     | 2018 |
| Gallring av vegetation         | 2018 |
| Ny tvättmaskin och torktumlare | 2016 |
| Renovering av trapphus         | 2015 |
| Översyn och åtgärd av element  | 2015 |
| Byte av entréparti             | 2014 |
| Byte av lägenhetsdörrar        | 2014 |
| Spolning av köksstammar        | 2014 |
| Spolning av brunnar            | 2012 |
| Markarbeten                    | 2011 |
| Tvättmaskin                    | 2011 |
| Hissrenovering                 | 2009 |
| Fönsterbyte                    | 2007 |
| Elstambyte                     | 1982 |
| Rörstambyte                    | 1982 |
| Omläggning av tak              | 1982 |
| Omputsning av fasad            | 1982 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-30. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024 då avgifterna höjdes med 9 %. Avseende 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 15 %.

I grundårsavgiften ingår vatten och värme. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.



## Flerårsöversikt

|   | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr                             | 1 467 | 1 283 | 1 244 | 1 225 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr              | - 27  | - 152 | 143   | 97    |
| Förändring av underhållsfond                        | 485   | 19    | 121   | 122   |
| Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar | -336  | -8    | 185   | 138   |
| Sparande, kr/kvm                                    | 210   | 74    | 197   | 167   |
| Soliditet, (%)                                      | 50    | 50    | 49    | 43    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt           | 848   | 726   | 705   | 705   |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%) | 87    | 85    | 85    | 86    |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm                | 791   | 726   | 705   | 705   |
| Bostadshyra, kr/kvm                                 | 1 499 | 1 438 | 1 418 | 1 322 |
| Driftkostnad, kr/kvm                                | 419   | 349   | 318   | 352   |
| Energikostnad, kr/kvm                               | 178   | 154   | 158   | 166   |
| Ränta, kr/kvm                                       | 181   | 194   | 131   | 115   |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm              | 319   | 79    | 78    | 78    |
| Skuldsättning, kr/kvm                               | 5 061 | 5 061 | 5 305 | 6 913 |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm                 | 5 247 | 5 247 | 5 305 | 6 913 |
| Räntekänslighet, (%)                                | 6     | 7     | 8     | 10    |
| Snittränta, (%)                                     | 3.57  | 3.83  | 2.47  | 1.66  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser   | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
|------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Vid årets början                   | 22 600 420        | 524 963          | - 14 767 365        | - 151 996       |
| Disposition enligt föreningsstämma |                   |                  | -151 996            | 151 996         |
| Avsättning till underhållsfond     |                   | 496 000          | -496 000            |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                   | -10 749          | 10 749              |                 |
| Årets resultat                     |                   |                  |                     | - 26 602        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>22 600 420</b> | <b>1 010 214</b> | <b>- 15 404 612</b> | <b>- 26 602</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|  |                     |
|--|---------------------|
| Balanserat resultat  | - 14 919 361        |
| Årets resultat före fondändring                            | - 26 602            |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 496 000           |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond                   | 10 749              |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 15 431 214</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 15 431 214        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 15 431 214</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

|  | Not | 2024              | 2023              |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |     |                   |                   |
| Årsavgifter och hyror                                      | 2   | 1 372 479         | 1 264 725         |
| Övriga rörelseintäkter                                     | 3   | 94 249            | 17 990            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |     | <b>1 466 728</b>  | <b>1 282 715</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |     |                   |                   |
| Fastighetskostnader  | 4   | -784 195          | -789 716          |
| Övriga kostnader   | 5   | -200 343          | -150 172          |
| Personalkostnader  | 6   | -57 693           | -39 426           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7   | -175 420          | -163 769          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |     | <b>-1 217 651</b> | <b>-1 143 083</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |     | <b>249 077</b>    | <b>139 632</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |     |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |     | 5 061             | 9 603             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |     | -280 740          | -301 231          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |     | <b>-275 679</b>   | <b>-291 628</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>                   |     | <b>-26 602</b>    | <b>-151 996</b>   |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                                 |     | <b>-26 602</b>    | <b>-151 996</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |     | <b>-26 602</b>    | <b>-151 996</b>   |



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |      |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8, 9 | 15 735 749        | 15 909 041        |
| Inventarier, maskiner och installationer      | 10   | 18 755            | 12 283            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>15 754 504</b> | <b>15 921 324</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>15 754 504</b> | <b>15 921 324</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |      |                   |                   |
| Kundfordringar                                |      | 541               | 7 920             |
| Övriga fordringar                             |      | 6 974             | 16 590            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11   | 88 713            | 51 845            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |      | <b>96 228</b>     | <b>76 355</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |      |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 12   | 559 842           | 465 897           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |      | <b>559 842</b>    | <b>465 897</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>656 070</b>    | <b>542 252</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |      | <b>16 410 574</b> | <b>16 463 576</b> |



# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>   |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser   |     | 22 600 420         | 22 600 420         |
| Underhållsfond  |     | 1 010 214          | 524 963            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |     | <b>23 610 634</b>  | <b>23 125 383</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |     |                    |                    |
| Balanserat resultat   |     | -15 404 612        | -14 767 365        |
| Årets resultat  |     | -26 602            | -151 996           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |     | <b>-15 431 214</b> | <b>-14 919 361</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |     | <b>8 179 420</b>   | <b>8 206 022</b>   |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |     |                    |                    |
| Fastighetslån   | 13  | 3 500 000          | 3 500 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |     | <b>3 500 000</b>   | <b>3 500 000</b>   |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |     | <b>3 500 000</b>   | <b>3 500 000</b>   |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |     |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 13  | 4 370 000          | 4 370 000          |
| Leverantörsskulder  |     | 58 258             | 64 946             |
| Skatteskulder   |     | 4 385              | 42 946             |
| Övriga skulder  |     | 3 130              | 3 440              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 14  | 295 381            | 276 222            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |     | <b>4 731 154</b>   | <b>4 757 554</b>   |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |     | <b>4 731 154</b>   | <b>4 757 554</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |     | <b>16 410 574</b>  | <b>16 463 576</b>  |



# Kassaflödesanalys

| Not   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 249 077                  | 139 632                  |
| Avskrivningar   | 175 420                  | 163 768                  |
| <b>Summa</b>  | <b>424 497</b>           | <b>303 400</b>           |
| Erhållen ränta  | 5 061                    | 9 603                    |
| Erlagd ränta  | -28 0740                 | -301 230                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>148 818</b>           | <b>11 773</b>            |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                          |                          |
| Ökning av rörelsefordringar   | -19 872                  | 10 675                   |
| Minskning av rörelseskulder   | -26 400                  | -41 232                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>102 546</b>           | <b>-18 784</b>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>   |                          |                          |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer                                  | -8 600                   | 13 400                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-8 600</b>            | <b>13 400</b>            |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>  |                          |                          |
| Amortering av låneskulder   |                          | -380 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          | <b>-380 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>93 946</b>            | <b>-385 384</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>465 897</b>           | <b>851 281</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>559 843</b>           | <b>465 897</b>           |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> |
|----------------------------|-----------------------------|
| Byggnader                  | 100                         |
| Fastighetsförbättringar    | 50                          |
| Säkerhetsdörrar            | 50                          |
| Markanläggningar           | 20                          |
| Porttelefon                | 10                          |
| Laddstolpar                | 15                          |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 1 186 417        | 1 088 247        |
| Hyror bostäder                      | 82 452           | 79 092           |
| Hyror p-platser/garage              | 100 810          | 97 386           |
| Övriga objekt                       | 2 800            | 0                |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>1 372 479</b> | <b>1 264 725</b> |



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| El                                   | 1 520         | 7 531         |
| Överlåtelseavgifter                  | 5 732         | 2 626         |
| Övriga intäkter                      | 1 509         | 7 832         |
| Kommunikation                        | 85 488        | -1            |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>94 249</b> | <b>17 990</b> |

### Not 4. Fastighetskostnader

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Driftskostnader</b>                 |                |                |
| El                                     | 35 359         | 36 607         |
| Uppvärmning                            | 158 751        | 133 629        |
| Vatten och avlopp                      | 82 654         | 69 552         |
| Avfallshantering                       | 26 688         | 24 303         |
| Teknisk förvaltning                    | 103 926        | 102 120        |
| Serviceavtal                           | 4 376          | 9 767          |
| Besiktningsskostnader                  | 42 938         | 6 464          |
| Snöröjning                             | 31 670         | 81 193         |
| Övriga utgifter för köpta tjänster     | 1 393          | 0              |
| Kommunikationskostnader                | 101 068        | 0              |
| Kabel-TV                               | 0              | 15 928         |
| Försäkringar                           | 19 186         | 18 534         |
| Förbrukningsmaterial                   | 644            | 3 141          |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt       | 42 380         | 41 314         |
|  | <b>651 031</b> | <b>542 552</b> |
| <b>Reparationer</b>                    |                |                |
| Reparationer                           | 8 375          | 20 579         |
| Hiss                                   | 469            | 39 968         |
| Bostäder                               | 3 672          | 41 714         |
| Markytor                               | 1 375          | 5 000          |
| Skadedjur                              | 594            | 0              |
| Vattenskador                           | 86 165         | 16 442         |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   | 6 073          | 3 453          |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 0              | 2 053          |
| Värme, installationer                  | 14 587         | 10 519         |
| El, installationer                     | 0              | 3 500          |
| Tele/TV/porttelefon, installationer    | 1 105          | 0              |
|  | <b>122 415</b> | <b>143 227</b> |
| <b>Planerat underhåll</b>              |                |                |
| Hiss                                   | 0              | 84 000         |
| Bostäder                               | 10 749         | 0              |
| Värme, installationer                  | 0              | 19 938         |
|  | <b>10 749</b>  | <b>103 938</b> |
| <b>Totalt fastighetskostnader</b>      | <b>784 195</b> | <b>789 716</b> |



## Not 5. Övriga kostnader

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Serviceavgifter till branschorganisationer | 4 880          | 4 880          |
| Förvaltningskostnader                      | 92 921         | 77 695         |
| Revision                                   | 43 650         | 45 994         |
| Tele och post                              | 2 135          | 2 548          |
| Kontorsmateriel och trycksaker             | 0              | 79             |
| Bankkostnader                              | 881            | 350            |
| Övriga administrativa kostnader            | 3 437          | 1 050          |
| IT-tjänster                                | 4 212          | 4 212          |
| Övriga externa tjänster                    | 43 627         | 5 261          |
| Övriga externa kostnader                   | 4 600          | 8 103          |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>             | <b>200 343</b> | <b>150 172</b> |

## Not 6. Personalkostnader

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Styrelsen</b>                |               |               |
| Styrelsearvode                  | 43 900        | 30 000        |
| Sociala kostnader               | 13 793        | 9 426         |
|                                 | <b>57 693</b> | <b>39 426</b> |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>57 693</b> | <b>39 426</b> |

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Avskrivningar</b>   |                |                |
| Byggnader  | 168 214        | 157 964        |
| Markanläggningar   | 5 078          | 4 688          |
| Inventarier, maskiner och installationer                                 | 2 128          | 1 117          |
|  | <b>175 420</b> | <b>163 769</b> |
| <b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>175 420</b> | <b>163 769</b> |

## Not 8. Byggnader och mark

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
| Byggnader                                 | 12 162 548        | 12 162 548        |
| Mark                                      | 5 398 919         | 5 398 919         |
| Markanläggningar                          | 93 750            | 93 750            |
| Pågående nyanläggningar                   | 0                 | 26 800            |
| Ökning/minskning av pågående nyanläggning | 0                 | -26 800           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>        | <b>17 655 217</b> | <b>17 655 217</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>             |                   |                   |
| Byggnader                                 | - 1 690 316       | - 1 532 352       |
| Markanläggningar                          | - 55 860          | - 51 172          |
| Årets avskrivning på byggnader            | - 168 214         | - 157 964         |
| Årets avskrivning på markanläggningar     | - 5 078           | - 4 688           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>             | <b>-1 919 468</b> | <b>-1 746 176</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>           | <b>15 735 749</b> | <b>15 909 041</b> |
| <i>Varav</i>                              |                   |                   |
| Byggnader                                 | 10 304 018        | 10 472 232        |
| Mark                                      | 5 398 919         | 5 398 919         |
| Markanläggningar                          | 32 812            | 37 890            |



| <b>Not 9. Ställda säkerheter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar           | 14 400 000        | 14 400 000        |
| <b>Summa:</b>                    | <b>14 400 000</b> | <b>14 400 000</b> |

| <b>Not 10. Inventarier, verktyg och installationer</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                     |                   |                   |
| Inventarier, maskiner och installationer               | 13 400            | 0                 |
| Årets anskaffningar                                    | 8 600             | 13 400            |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                     | <b>22 000</b>     | <b>13 400</b>     |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                          |                   |                   |
| Inventarier, maskiner och installationer               | - 1 117           | 0                 |
| Årets avskrivningar                                    | - 2 128           | - 1 117           |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                          | <b>- 3 245</b>    | <b>- 1 117</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        | <b>18 755</b>     | <b>12 283</b>     |

| <b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetald försäkring                                      | 19 495            | 19 186            |
| Förutbetalda kostnader                                      | 69 218            | 32 660            |
| <b>Summa</b>  | <b>88 713</b>     | <b>51 846</b>     |

| <b>Not 12. Kassa och bank</b>   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 549 205           | 455 260           |
| Transaktionskonto Swedbank      | 10 638            | 10 638            |
| <b>Summa</b>                    | <b>559 843</b>    | <b>465 898</b>    |

| <b>Not 13. Förfall fastighetslån</b>   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen | 4 370 000         | 4 370 000         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen      | 3 500 000         | 3 500 000         |
| <b>Summa</b>                           | <b>7 870 000</b>  | <b>7 870 000</b>  |

| <b>Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter            | 39 426            | 21 159            |
| Upplupna räntekostnader                                     | 41 967            | 49 854            |
| Förutbetalda intäkter                                       | 119 490           | 106 477           |
| Upplupna revisionsarvoden                                   | 38 500            | 32 600            |
| Upplupna kostnader  | 55 999            | 66 133            |
| <b>Summa</b>  | <b>295 382</b>    | <b>276 223</b>    |



## Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Johan Axel Andersson  
Ordförande

---

Ann-Kristin Aus  
Ledamot

---

Helén Carlsson  
Ledamot

---

Kristoffer Ylander Mikkelsen  
Ledamot

---

Richard Farrell Jones  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

BDO Göteborg AB  
Patrik Nilsson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kransen i Strömmensberg  
Org.nr. 769613-3987

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kransen i Strömmensberg för år 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 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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kransen i Strömmensberg för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Enligt den digitala signeringen

BDO Göteborg AB

Patrik Nilsson

Följande handlingar har undertecknats den 6 juni 2025



**RB Kransen.pdf**

(106811 byte)  
SHA-512: a6423d58d32b0074e2dba849e9397c91c50e3  
4055bd505476b15597388d1c066ff53507c0625ce96794  
dbbae0df155857dbe505327bc28b4d423107518776e19

## Underskrifter

2025-06-06 05:57:57 (CET)



**Patrik Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

63fd2378bfed76bb7a40598e3423501d9f6373cced795fef5a74ac0c020d9cb34c264a03f1bba70d33bd713ee21814482d375d6fefc41a3ffe78eb1f3113cb77



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

