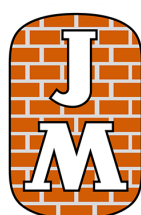


Årsredovisning 2024

Brf Kronjuvelen

769637-1223



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kronjuvelen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-27 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaden färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2022.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för uthyrning av lokaler och parkering till andra än föreningens medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sannegården 7:16.

Föreningen har 176 bostadsrätter om totalt 11 605 m² och en lokal om 296 m² debiterbar lokalarea. Föreningen förfogar över 101 parkeringsplatser och sex st MC-platser i garage, samtliga i gemensamhetsanläggning, samt en utvändig p-plats. Av föreningens p-platser är 49 platser försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Medelfärdigställandedag har fastställts till 2022-12-16, varför garantitiden löper fram till och med 2027-12-16.

Byggnaden är deklarerad i energiklass B.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och striktare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd, utrymmen för källsortering av sopor samt sopsugsanläggning. I fastigheten finns även gemensamhetslokal, övernattningslägenheter och relax/bastu vilka medlemmarna kan hyra samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens är delaktig i gemensamhetsanläggning GA:54 avseende garage med tillhörande installationer, anläggningar, utrustning mm tillsammans med den intilliggande fastigheten Sannegården 7:14-15 (Brf Guldkornet). Föreningens andel är 79 %.

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggning GA:10 avseende sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler. Föreningens andel är 3%.

Föreningen är även, tillsammans med kringliggande fastigheter, medlem i Samfällighetsföreningen Juvel, som bland annat förvaltar en gemensamhetsanläggning (GA:35) avseende gemensamma gårdsytor. Andelstalet i denna GA är 25 %. GA 35 är under omprövning, varvid en ny GA avseende ledningar för dag-, spill och kallvatten samt fördröjningsmagasin för dagvattenflöden kommer att bildas. Föreningens andel av denna kommer att vara 32 %.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet Sannegården 7:16 belastas av följande servitut:

Spillvattenledning till förmån för Göteborgs Rödjan 727:38, servitut avseende utrymme för sopsugsledningar, kassun och ventil till förmån för Sannegården GA:10, servitut avseende väg till förmån för Sannegården 7:6-10 samt servitut avseende utrymme för bl.a. kommunikationsytor, grönytor och belysning till förmån för Sannegården GA:35.

Föreningens fastighet kommer ha förmån av servitut avseende dräneringsledningar med tillhörande brunnar inom den intilliggande kommunala fastigheten.

Föreningens lokal

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Restaurang Axet AB	Restaurang	Ja	296	2027-09-30

Föreningen har 2023 erhållit 3 221 381 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokalen. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmomsen Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen under minst 10 år sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2024 har årsavgifterna varit oförändrade.

Efter höjningen av årsavgiften i april 2023 om 30,5 %, har ingen ytterligare höjning gjorts under 2024. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 50 kr/m³ och för laddel 2 kr/kWh inklusive moms.

Styrelsens sammansättning

Karoly Justh De Neczpal	Ordförande
Leif Andréll	Vice ordförande - Ekonomiansvarig
Anders Matson	Styrelseledamot - Informationsansvarig
Anna Kerstin Gustafsson	Styrelseledamot - Sekreterare
Martin Wernby	Styrelseledamot - Fastighetsansvarig
Daiva Angeldorff	Suppleant - Ekonomiansvarig
Tomas Lukas Szulc	Suppleant - Informationsansvarig
Jonas Bengtsson	Suppleant - Sekreterare

Under året har Daniel Ryberg lämnat föreningen och därmed sin styrelsepost. Han har ersatts av sin suppleant Martin Wernby. Någon ny suppleant har inte utsetts.

Valberedning

David Gustafsson (sammanställande), Pirjo Wernby samt Lars Jansson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.
Extra föreningsstämma hölls 2024-08-01. Lantmäteriförrättning och anläggningsåtgärder samt fastighetsreglering.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Besiktning av fästöglor tak

Planerade underhåll

2025 ● Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
 ● OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
 ● Besiktning av fästöglor tak

2026 ● Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
 ● Besiktning av fästöglor tak

Avtal med leverantörer

Fastighetslån	Skandinaviska Enskilda Banken AB
Elleverans	Vattenfall Kundservice AB
Fjärrvärme och elnät	Göteborgs Energi AB
Kollektivt bredband	Telia Sverige AB
Teknisk respektive ekonomisk förvaltning	JM@Home AB

Förändringar i avtal

Avtal har tecknats med Mölnlycke Städ Sverige AB avseende veckovis städning av fastigheten.

Hyresavtal har tecknats med CWS Sweden AB avseende regelbundet utbyte av entrémattor.

Övrig verksamhetsinformation

Arbetet med att begränsa andrahandsuthyrningar har framgångsrikt fortsatt. Två fall har tagits vidare till hyresnämnden med positivt utfall.

Tvåårs garantibesiktning har genomförts tillsammans med JM under november, varvid endast smärre fel påträffades. JM har under året arbetat med att åtgärda fukt och läckage i de översta våningarna. Även arbete med att fuktisolera balkonger i västerläge har påbörjats. Entrémattor på plan ett och två har bytts ut, då de inte höll erforderlig kvalitet.

Överlämning av det tekniska ansvaret för fastigheten respektive garaget har skett under året. JM@Home AB kvarstår som teknisk förvaltare.

Brandövning med Lundby brandstation genomfördes i november. Den blev mycket uppskattad av Räddningstjänsten och ytterligare fyra övningar har genomförts under 2025.

I garaget, som delas med Brf Guldornet, har under året förekommit två incidenter, inbrott i teknikrum respektive i teknikskåp. Det senare resulterade i stöld av mottagare till fjärrkontroller för portöppning, varför ett nytt system införskaffades efter årsskiftet. Dessutom har garaget under året haft problem med läckage genom golv, vilket är under åtgärdande.

Informationsmöte med medlemmarna har hållits i februari.

Hjärtstartare har anskaffats och kommer att sättas upp vid hissarna på plan två respektive 25. I anslutning till detta kommer HLR-utbildning att erbjudas medlemmarna.

Bastun/relaxavdelningen har uppdaterats med utsmyckning och elektronisk darttavla.

Under året har Daniel Ryberg lämnat föreningen och därmed sin styrelsepost. Han har ersatts av sin suppleant Martin Wernby. Någon ny suppleant har inte utsetts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av de fem lånen har i februari omsatts till 3,71 % ränta (tidigare 4,26 %) med löptid fem år. I samband med det ändrades betalningsdag för samtliga lån från den 28:e till den 3:e påföljande månad (för att dra nytta av betalning av månadsaviseringen). Detta medförde, att en amortering sköts över till 2025, så att endast tre amorteringar har gjorts under året.

Under året har styrelsen påbörjat att aktivt arbeta med underhållsplan och ekonomisk långtidsprognos. Då underhållsplanen omfattar endast 30 år, har en revidering till 50 år beslutats.

Styrelsen har beslutat, att reserveringen av fond för yttre underhåll ska motsvaras av en avsättning av likvida medel, som redovisas som finansiell anläggningstillgång.

En struktur för den ekonomiska fördelning av garagets elförbrukning mellan Brf Kronjuvelen och Brf Guldornet har tagits fram och gemensamt beslutats. Avisering av förbrukning vid laddstolpar kommer fortsättningsvis att ske varje månad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 262 st. Tillkommande medlemmar under året var 37 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 271 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 27 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 622 606	10 214 688	-
Resultat efter fin. poster	-1 937 950	-1 252 166	-
Soliditet (%)	80	79	-
Yttre fond	267 773	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	910	686	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,7	74,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 052	17 134	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	16 628	16 707	-
Sparande per kvm totalyta, kr	172	144	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	133	76	-
Räntekänslighet (%)	18,7	25,0	-

Nyckeltalen för 2023 är beräknade för tiden efter föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören och avser perioden 2023-04-01-2023-12-31.

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 vatten 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Avskrivningar belastar resultatet men har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning).
I underhållsplanen baseras avsättningen till yttre fond på de åtgärder som krävs inom en 30 års period, vilket är lägre än dagens avskrivningar.
Som framgår av kassaflödesanalysen visar föreningen ett positivt kassaflöde trots det negativa resultatet.
Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	342 697 000	-	-	342 697 000
Upplåtelseavgifter	451 723 000	-	-	451 723 000
Upplåtelseavgifter övrigt	250 000	-	-	250 000
Fond, yttre underhåll	0	-	267 773	267 773
Balanserat resultat	0	-1 252 166	-267 773	-1 519 939
Årets resultat	-1 252 166	1 252 166	-1 937 950	-1 937 950
Eget kapital	793 417 834	0	-1 937 950	791 479 884

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 519 939
Årets resultat	-1 937 950
Totalt	-3 457 889
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	869 227
Balanseras i ny räkning	-4 327 116
	-3 457 889

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 622 606	10 214 688
Rörelseintäkter		704 755	419 326
Summa rörelseintäkter		14 327 361	10 634 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-3 377 692	-2 459 952
Övriga externa kostnader	7	-1 080 663	-449 622
Personalkostnader	8	-135 457	-71 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 960 396	-2 969 001
Summa rörelsekostnader		-8 554 208	-5 949 685
RÖRELSERESULTAT		5 773 153	4 684 329
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		124 067	84 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 835 170	-6 020 670
Summa finansiella poster		-7 711 103	-5 936 495
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 937 950	-1 252 166
ÅRETS RESULTAT		-1 937 950	-1 252 166

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	987 838 331	991 796 999
Installationer	10	53 599	0
Summa materiella anläggningstillgångar		987 891 930	991 796 999
Finansiella anläggningstillgångar			
Finansiell avsättning till yttre fond	11	267 773	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		267 773	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		988 159 703	991 796 999
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		128 792	111 229
Övriga fordringar	12	1 138 594	4 059 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	354 386	223 796
Summa kortfristiga fordringar		1 621 772	4 394 202
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 619 466	2 018 823
Summa kassa och bank		3 619 466	2 018 823
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 241 237	6 413 026
SUMMA TILLGÅNGAR		993 400 940	998 210 025

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		794 670 000	794 670 000
Fond för yttre underhåll		267 773	0
Summa bundet eget kapital		794 937 773	794 670 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 519 939	0
Årets resultat		-1 937 950	-1 252 166
Summa fritt eget kapital		-3 457 889	-1 252 166
SUMMA EGET KAPITAL		791 479 884	793 417 834
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	157 303 480	158 059 840
Övriga långfristiga skulder		217 067	217 067
Summa långfristiga skulder		157 520 547	158 276 907
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	40 586 470	40 775 560
Byggnadskreditiv	15	0	-22 712
Leverantörsskulder		413 967	3 434 066
Skatteskulder		24 420	166 000
Övriga kortfristiga skulder	16	46 416	200 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	3 329 237	1 961 535
Summa kortfristiga skulder		44 400 509	46 515 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		993 400 940	998 210 025

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 773 153	4 684 329
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 960 396	2 969 001
	9 733 549	7 653 330
Erhållen ränta	124 067	84 175
Erlagd ränta	-7 835 170	-6 020 670
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 022 446	1 716 835
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 639 207	806 119
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 925 684	5 095 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 735 970	7 618 910
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 327	-173 506 000
Förvärv av finansiella tillgångar	-267 773	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-323 100	-173 506 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	338 794 000
Upptagna lån	0	200 096 000
Amortering av lån	-945 450	-462 437 309
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-945 450	76 452 691
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 467 420	-89 434 399
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 175 175	92 609 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 642 594	3 175 175

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kronjuvelen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare 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	120 år
Installationer	8 år

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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	9 934 612	7 462 399
Hysesintäkter lokaler	768 923	527 837
Hysesintäkter garage	1 889 883	1 451 473
Hysesintäkter förråd	2 100	1 400
Deb. fastighetsskatt	51 000	38 250
Intäkter internet	464 754	348 851
Varmvatten	165 637	144 714
El	111 900	24 676
Bastuavgifter	22 200	15 200
Gemensamhetslokal	67 500	53 000
Städavgifter	6 600	0
Övriga intäkter	7 860	250
Gemensamhetslokal extern	5 000	5 000
Nycklar/lås	700	0
Övernattnings-/gästlägenhet	60 000	66 400
Dröjsmålsränta	714	383
Överlåtelseavgift	1 433	0
Andrahandsuthyrning	61 540	54 737
Övriga fakturerade kostnader	250	20 118
Summa	13 622 606	10 214 688

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	671 246	356 954
Städning	195 546	211 567
Besiktning och service	205 834	53 975
Summa	1 072 626	622 496

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	0	14 346
Löpande rep och underhåll installationer	4 255	5 900
Löpande rep ventilation	0	6 642
Löpande rep och underhåll hissar	0	13 868
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	28 886	37 142
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	23 484	3 910
Övriga rep./underhåll	507	0
Underhåll drift	22 244	0
Summa	79 376	81 808

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	519 972	331 328
Uppvärmning	729 898	404 139
Vatten	338 283	169 897
Sophämtning	85 623	153 199
Summa	1 673 777	1 058 563

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	62 839	47 682
Digitala tjänster	38 196	28 338
Bredband	438 669	364 940
Gemensamhetsanläggning	0	131 625
Beräknad fastighetsskatt	12 210	124 500
Summa	551 914	697 085

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Samfällighetsförening	747 813	255 096
Förbrukningsmaterial	37 026	27 246
Övriga förvaltningskostnader	46 307	15 614
Revisionsarvoden	46 744	15 000
Ekonomisk förvaltning	202 773	136 667
Summa	1 080 663	449 622

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	113 002	46 500
Övriga arvoden	6 000	10 000
Sociala avgifter	16 455	14 610
Summa	135 457	71 110

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	994 766 000	0
Årets inköp	0	994 766 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	994 766 000	994 766 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 969 001	0
Årets avskrivning	-3 958 668	-2 969 001
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 927 669	-2 969 001
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	987 838 331	991 796 999
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>519 725 684</i>	<i>519 725 684</i>

NOT 10, INSTALLATIONER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	55 327	0
Utgående anskaffningsvärde	55 327	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-1 728	0
Utgående avskrivning	-1 728	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 599	0

NOT 11, FINANSIELL AVSÄTTNING YTTRE FOND	2024-12-31	2023-12-31
Finansiell avsättning till yttre fond	267 773	0
Summa	267 773	0

Föreningens målsättning är att avsätta finansiella medel till yttre fond som ett långsiktigt sparande i takt med ordinarie avsättning till yttre fond som sker i form av en flytt mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen enligt resultatdisposition i årsredovisningen och efter beslut på ordinarie föreningsstämma.

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	28 395	27 832
Övriga fordringar	5 731	2 869 346
Fordringar hos leverantör	0	3 115
Fordran Brf Guldornet	81 339	2 533
SHB-Klientmedelskonto	1 023 129	1 156 352
Summa	1 138 594	4 059 177

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 800	64 077
Fastighetsskötsel	94 017	0
Upplupen intäkt el	18 357	24 676
Försäkringspremier	5 230	5 298
Förutbet digitala tjänster	17 732	17 732
Upplupen intäkt varmvatten	25 695	23 119
Bredband	115 765	88 894
Upplupna inkomsträntor	790	0
Summa	354 386	223 796

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-02-28	4,20 %	39 577 990	39 767 080
SEB	2026-02-28	3,99 %	39 577 990	39 767 080
SEB	2027-02-28	3,86 %	39 577 990	39 767 080
SEB	2028-02-28	3,90 %	39 577 990	39 767 080
SEB	2029-02-28	3,71 %	39 577 990	39 767 080
Summa			197 889 950	198 835 400
Varav kortfristig del			40 586 470	40 775 560

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 191 586 950 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 15, BYGGNADSKREDITIV	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	0	-22 712
Summa	0	-22 712

Beviljat kreditiv uppgick till 620 000 000 SEK.

Byggnadskreditivet redovisades som kortfristig skuld per 2023-12-31 då avräkning mot Entreprenören fastställdes till 2023-03-31. Kreditivet löstes i sin helhet 2023-02-13.

NOT 16, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	46 416	102 303
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	-2 988
Skulder till Entreprenör	0	101 519
Summa	46 416	200 834

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	0	133 976
Städning	0	144 975
El	66 395	105 600
Uppvärmning	88 795	89 664
Bredband	0	115 706
Utgiftsräntor	1 880 418	44 650
Vatten	36 163	118 765
Uppl kostn styrelsearvode	66 500	46 500
Uppl kostn övriga arvoden	6 000	10 000
Uppl kostn renhållningsavg	5 637	16 243
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 776	14 610
Förutbetalda avgifter/hyror	1 109 928	1 083 659
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 187
Beräknat revisionsarvode	55 625	35 000
Summa	3 329 237	1 961 535

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	200 096 000	200 096 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I ett led att göra små men återkommande höjningar av årsavgiften, höjdes denna med 1,5 % för 2025. Inga andra avgifter höjdes. Styrelsen förbehåller sig dock rätten att närhelst under året göra de justeringar som krävs, för att bibehålla en sund ekonomi. I februari omsattes ytterligare ett lån. Även här valdes en löptid om fem år, för att bibehålla lånestrukturen. Räntesatsen för detta lån sjönk från 4,20 % till 2,95 %.

Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Karoly Justh De Neczpal
Ordförande

Leif Andréll
Vice ordförande - Ekonomiansvarig

Anders Matson
Styrelseledamot - Informationsansvarig

Anna Kerstin Gustafsson
Styrelseledamot - Sekreterare

Martin Wernby
Styrelseledamot - Fastighetsansvarig

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

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 15:11

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 14.04.2025 10:46

DOCUMENT ID:

r1XuKoH9CJI

ENVELOPE ID:

SJgPFor9RJg-r1XuKoH9CJI

DOCUMENT NAME:

Brf Kronjuvelen Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KAROLY JUSTH DE NECZPAL karl.justh@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 11:54 14.04.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.169.252
2. LEIF ANDRÉLL leif@andrell.se	Signed Authenticated	14.04.2025 16:35 14.04.2025 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.28.130
3. ANDERS MATSON matsonanders@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 18:21 14.04.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.118.124
4. ANNA KERSTIN GUSTAFSSON anna-kerstin1@outlook.com	Signed Authenticated	14.04.2025 19:06 14.04.2025 18:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.209.67
5. MARTIN WERNBY martin.wernby@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 21:09 14.04.2025 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.43.30
6. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	15.04.2025 15:11 15.04.2025 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.78

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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronjuvelen, org.nr 769637 - 1223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronjuvelen 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 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.

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 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 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 misstag, 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. 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 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.



Shape the future
with confidence

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 Kronjuvelen för år 2024 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 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
- 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 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Arvid Andersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: a6d8e5bfce0f81[...]76bea34f4683f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-15 13:12:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.