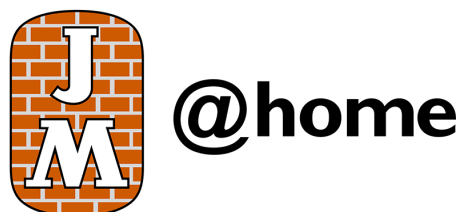


# Årsredovisning 2023

## Brf Kronjuvelen

769637-1223



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kronjuvelen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 18</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-21.

### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 2023 och kommer att deklarerar som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

#### *Mervärdesskatt*

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 har förvärvat fastigheten Sannegården 7:16 i Göteborgs kommun. Lagfart erhöles 2023-02-10.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen har 176 bostadsrätter om totalt 11 605 m<sup>2</sup> och en lokal om 296 m<sup>2</sup> debiterbar lokalarea.

Föreningen förfogar över 101 parkeringsplatser och sex st MC-platser i garage, samtliga i gemensamhetsanläggning, samt en utvändigt 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 delaktig i gemensamhetsanläggning GA:10 avseende sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening. 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 sopsugsledning, kasson 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 lokaler

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

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

Föreningen har i år 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

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket 2021-06-07.

### Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet 2023-02-13.

Under året har föreningen amorterat 1 260 600 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

#### Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 2023-01-27. Avräkningstidpunkt fastställdes till 2023-03-31.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2023 följande utseende:

Anskaffningskostnad	994 766 000	Insatser	342 697 000
		Upplåtelseavgifter	451 973 000
		Lån	200 096 000
	<b>994 766 000</b>		<b>994 766 000</b>

#### Styrelsens sammansättning

Karoly Justh De Neczpal	Ordförande
Leif Andréll	Vice ordförande - Ekonomiansvarig
Anna Kerstin Gustafsson	Styrelseledamot - Sekreterare
Per Larsson	Styrelseledamot - Fastighetsansvarig
Anders Matson	Styrelseledamot - Informationsansvarig
Deborah Jakobsson	Suppleant - Ekonomiansvarig
Cassandra Carcela Villanueva	Suppleant - Sekreterare
Daniel Ryberg	Suppleant - Fastighetsansvarig
Sinziana Manitiu Wällgren	Suppleant - Informationsansvarig

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

#### Valberedning

David Gustafsson (sammanställande), Jonas Bengtsson samt Pirjo Wernby.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Planerade underhåll (i närtid)

2024	Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
2025	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2026	Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
2028	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), Rensning ventilationskanaler kök, Säkerhetsbesiktning taksäkerhet

## Avtal med leverantörer

Fastighetslån	Skandinaviska Enskilda Banken AB
Fjärrvärme och elnät	Göteborg Energi AB
Elleverans	Vattenfall Kundenservice AB
Kollektivt bredband	Telia Sverige AB
Ekonomisk- och teknisk förvaltning	JM@Home AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkningstidpunkt fastställdes till 2023-03-31.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören skedde från 2023-04-01 vilket innebär att föreningen från det datumet svarar för samtliga kostnader och tillgodoräknar sig samtliga intäkter. Resultaträkningen återspeglar därmed endast nio månaders verksamhet för 2023 även om föreningens räkenskapsår är tolv månader.

### Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet uppgår till 994 766 000 kr.

### Årsavgifter

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.

Den byggande styrelsen har beslutat om en höjning med 30,5 procent fr.o.m. 2023-04-01. Årsavgift för lägenhet år 2023 är efter höjningen 701 kr/m<sup>2</sup> inklusive Triple Play och varmvatten och är beräknad för perioden 2023-04-01-2023-12-31. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 50 kr/m<sup>2</sup> inklusive moms.

## Förändringar i avtal

Flertalet avtal har tagits över från Entreprenören.

-Rörligt elavtal har tecknats med Vattenfall.

-Nytt avtal har tecknats med Fönsterputsbolaget Sverige AB avseende en provputsning under 2023 och tre putsningar under 2024.

-Nya ägare till restaurang Axet har tagit över avtalet.

## Övriga verksamhetsinformation

En stor del av styrelsens arbete under året har bestått i att sätta sig in i verksamheten och att skapa och implementera väl fungerande dokumentation och rutiner.

Arbete har lagts ned på att fånga upp och följa upp andrahandsuthyrningar med syfte att begränsa dessa (max ett år) för att på så sätt bibehålla en levande förening. Med anledning av detta har föreningen två gånger kallats till Hyresnämnden; bägge fallen avgjordes till föreningens fördel.

Föreningen har blivit medlem i Bostadsrätterna.

Rökdetektorer har löst ut på grund av smuts i hisschakt, vilket medfört utryckning av Räddningstjänsten. Detektorerna har bytts ut och underhållet kommer att ske med tätare intervall.

Värmesystemet i lägenheterna har under november - december finjusterats.

## Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 236 st. Tillkommande medlemmar under året var 37 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 261 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelser.

Föreningens stadgar registrerades 2019-01-21 hos Bolagsverket.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	10 214 688	-
Resultat efter fin. poster	-1 252 166	-
Soliditet (%)	79	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	686	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	17 134	-
Skuldsättning per kvm totalyta	16 707	-
Sparande per kvm totalyta	144	-
Energikostnad per kvm totalyta	76	-
Räntekänslighet (%)	25,0	-

Nyckeltalen 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 (totalt 121 595 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.



## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. En betydande anledning till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). I underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 30 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören skedde den 31 mars 2023 och siffrorna i resultaträkningen speglar därför perioden 2023-04-01-2023-12-31.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>	<b>DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER</b>	2023-12-31
Insatser	455 876 000	-	-113 179 000	342 697 000
Upplåtelseavgifter	0	-	451 973 000	451 973 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	-
Balanserat resultat	0	-	-	-
Årets resultat	0	-	-1 252 166	-1 252 166
Eget kapital	455 876 000	-	337 482 070	793 417 834

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-1 252 166
<b>Totalt</b>	<b>-1 252 166</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	267 773
Balanseras i ny räkning	-1 519 939
	<b>-1 252 166</b>

*Enligt stadgarna ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Styrelsen föreslår, att avsättning görs redan detta år och i proportion till tiden efter övertagande av förvaltning, d.v.s. nio månader.*

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 214 688	0
Rörelseintäkter		419 326	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 634 014</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 459 952	0
Övriga externa kostnader	7	-449 622	0
Personalkostnader	8	-71 110	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 969 001	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 949 685</b>	<b>0</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>4 684 329</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		84 175	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 020 670	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 936 495</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 252 166</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 252 166</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	991 796 999	0
Pågående nyanläggning	10	0	821 260 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>991 796 999</b>	<b>821 260 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>991 796 999</b>	<b>821 260 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		111 229	149 174
Övriga fordringar	11	4 059 177	5 626 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	223 796	2 375
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 394 202</b>	<b>5 778 005</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 018 823	90 875 538
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 018 823</b>	<b>90 875 538</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 413 026</b>	<b>96 653 544</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>998 210 025</b>	<b>917 913 544</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		794 670 000	455 876 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>794 670 000</b>	<b>455 876 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-1 252 166	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 252 166</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>793 417 834</b>	<b>455 876 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	158 059 840	0
Övriga långfristiga skulder		217 067	217 067
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>158 276 907</b>	<b>217 067</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	14	-22 712	461 153 998
Skulder till kreditinstitut	13	40 775 560	0
Leverantörsskulder		3 434 066	0
Skatteskulder		166 000	0
Övriga kortfristiga skulder	15	200 834	32 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 961 535	634 202
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 515 284</b>	<b>461 820 476</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>998 210 025</b>	<b>917 913 543</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 684 329</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 969 001	0
	<b>7 653 330</b>	<b>0</b>
Erhållen ränta	84 175	0
Erlagd ränta	-6 020 670	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 716 835</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	806 119	-900 905
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 095 957	-222 524
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 618 910</b>	<b>-1 123 429</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-173 506 000	-195 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-173 506 000</b>	<b>-195 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	338 794 000	444 336 000
Upptagna lån	200 096 000	115 649 138
Amortering av lån	-462 437 309	-273 010 329
Depositioner	0	217 067
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>76 452 691</b>	<b>287 191 875</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-89 434 399</b>	<b>91 068 447</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>92 609 575</b>	<b>1 541 128</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 175 175</b>	<b>92 609 575</b>

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 föregående år

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

#### *Intäkter och kostnader före avräkning*

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 2 322 820 kr.

Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark har fördelats utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts. Då fastigheten inte är deklarerad som färdigställd har inte Taxeringsvärdet kunnat användas som fördelningsgrund.

### Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 462 399	0
Hysesintäkter lokaler	527 837	0
Hysesintäkter garage	1 451 473	0
Hysesintäkter förråd	1 400	0
Deb. fastighetsskatt	38 250	0
Intäkter internet	348 851	0
Varmvatten	144 714	0
El	24 676	0
Bastuavgifter	15 200	0
Gemensamhetslokal	53 000	0
Övriga intäkter	250	0
Övernattnings-/gästlägenhet	66 400	0
Gemensamhetslokal extern	5 000	0
Dröjsmålsränta	383	0
Andrahandsuthyrning	54 737	0
Övriga fakturerade kostnader	20 118	0
<b>Summa</b>	<b>10 214 688</b>	<b>0</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	356 954	0
Städning	211 567	0
Besiktning och service	53 975	0
<b>Summa</b>	<b>622 496</b>	<b>0</b>

## NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	14 346	0
Löpande rep och underhåll installationer	5 900	0
Löpande rep ventilation	6 642	0
Löpande rep och underhåll hissar	13 868	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	37 142	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	3 910	0
<b>Summa</b>	<b>81 808</b>	<b>0</b>

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	331 328	0
Uppvärmning	404 139	0
Vatten	169 897	0
Sophämtning	153 199	0
<b>Summa</b>	<b>1 058 563</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	47 682	0
Digitala tjänster	393 278	0
Gemensamhetsanläggning	131 625	0
Beräknad fastighetsskatt	124 500	0
<b>Summa</b>	<b>697 085</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Samfällighetsförening	255 096	0
Förbrukningsmaterial	27 246	0
Övriga förvaltningskostnader	15 614	0
Revisionsarvoden	15 000	0
Ekonomisk förvaltning	136 667	0
<b>Summa</b>	<b>449 622</b>	<b>0</b>

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 500	0
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	14 610	0
<b>Summa</b>	<b>71 110</b>	<b>0</b>



NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	994 766 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>994 766 000</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 969 001	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 969 001</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>991 796 999</b>	<b>0</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>519 725 684</i>	<i>0</i>

NOT 10, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	<b>821 260 000</b>	<b>626 260 000</b>
<b>Årets inköp</b>	<b>173 506 000</b>	<b>195 000 000</b>
<b>Omklassificeringar</b>	<b>-994 766 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>821 260 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	0	3 884 087
Skattekonto	27 832	8 333
Övriga fordringar	2 869 346	0
Fordringar hos leverantör	3 115	0
Fordran Brf Guldkornet	2 533	0
SHB-Klientmedelskonto	1 156 352	1 734 036
<b>Summa</b>	<b>4 059 177</b>	<b>5 626 456</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 077	2 375
Upplupen intäkt el	24 676	0
Försäkringspremier	5 298	0
Förutbet digitala tjänster	106 626	0
Upplupen intäkt varmvatten	23 119	0
<b>Summa</b>	<b>223 796</b>	<b>2 375</b>

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-02-28	4,26 %	39 767 080	0
SEB	2025-02-28	4,20 %	39 767 080	0
SEB	2026-02-28	3,99 %	39 767 080	0
SEB	2027-02-28	3,86 %	39 767 080	0
SEB	2028-02-28	3,90 %	39 767 080	0
<b>Summa</b>			<b>198 835 400</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			40 775 560	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 192 532 400 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 14, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	-22 712	461 153 998
<b>Summa</b>	<b>-22 712</b>	<b>461 153 998</b>

Beviljat kreditiv uppgick till 620 000 000 SEK.

Byggnadskreditivet redovisades som kortfristig skuld per 2022-12-31 då avräkning mot Entreprenören skedde under 2023 samt att kreditivet löstes i sin helhet den 13 februari 2023.

## NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto moms	102 303	31 793
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-2 988	483
Skulder till Entreprenör	101 519	0
<b>Summa</b>	<b>200 834</b>	<b>32 276</b>

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	133 976	0
Städning	144 975	0
El	105 600	0
Uppvärmning	89 664	0
Bredband	115 706	0
Utgiftsräntor	44 650	0
Vatten	118 765	0
Uppl kostn styrelsearvode	46 500	0
Uppl kostn övriga arvoden	10 000	0
Uppl kostn renhållningsavg	16 243	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 610	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 083 659	634 202
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 187	0
Beräknat revisionsarvode	35 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 961 535</b>	<b>634 202</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	200 096 000	197 261 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lånen (fem), som tecknades 2023-02-28, löpte på 1 - 5 år, vilket innebar, att ett lån omsattes 2024-02-28. Detta lån bands på fem år, varför lånen fortfarande löper på 1 - 5 år. Räntesatserna varierar mellan 3,71 % (det nya) och 4,20 % (omsättes 2025). Teknisk överlämning av fastigheten hölls inte förrän 2024-02-08 avseende Kronjuvelen och 2024-02-22 avseende garaget (det sistnämnda tillsammans med Brf Guldkornet). Nytt städavtal har tecknats med Mölnlycke städ. Entrémattor har inte hållit den kvalitet, som behövs, vilket medfört onormalt slitage och därför bytts ut på plan ett och två. Beslut har fattats att teckna jouravtal avseende entrésystemet respektive garageportar.

## Underskrifter

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Karoly Justh De Neczpal  
Ordförande

---

Leif Andréll  
Vice ordförande - Ekonomiansvarig

---

Anna Kerstin Gustafsson  
Styrelseledamot - Sekreterare

---

Per Larsson  
Styrelseledamot - Fastighetsansvarig

---

Anders Matson  
Styrelseledamot - Informationsansvarig

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

---

Ernst & Young AB  
Arvid Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2024 11:20

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 17.04.2024 14:27

DOCUMENT ID:

ByfmxBagA

ENVELOPE ID:

Hy1XgSagC-ByfmxBagA

DOCUMENT NAME:

Brf Kronjuvelen Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KAROLY JUSTH DE NECZPAL karl.justh@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 22:52 17.04.2024 22:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.28.130
2. LEIF ANDRÉLL leif@andrell.se	Signed Authenticated	17.04.2024 23:32 17.04.2024 23:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.181.59
3. ANNA KERSTIN GUSTAFSSON anna-kerstin1@outlook.com	Signed Authenticated	18.04.2024 07:21 18.04.2024 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.209.67
4. Per Anders Larsson ytterhall@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 08:53 18.04.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.235.72.161
5. ANDERS MATSON matsonanders@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 10:20 19.04.2024 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.54
6. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	19.04.2024 11:20 19.04.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.238.154

\* 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

## 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 2023.

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 2023 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. Risken 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.

## 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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: a6d8e5bfce0f8121f02f361399276bea34f4xxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-19 09:21:28 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>