

Årsredovisning 2024

Brf Kronhjulet

769622-5544



Simpleko

Signed document (+/bSBF)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kronhjulet

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. 5 |
| Flerårsöversikt | 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. 17. |

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sannegården 7:11. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 77 bostadsrättslägenheter, total boarea 5038 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 69 m². Föreningen disponerar över 45 parkeringsplatser i garage varav 3st är MC plaster. Garageytan är 533 m². Värdeåret är 2016.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

45 st 2 rum och kök

23 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Samtliga 77 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

| <u>Lokal</u> | <u>Löptid t.o.m.</u> |
|----------------------------|----------------------|
| 24 Seven Vending Sweden AB | 2028-09-30 |

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2016 erhållit 364 707 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Andres Küchler | Ordförande |
| Anes Solakovic | Styrelseledamot |
| Annika Sjölin | Styrelseledamot |
| Fredrik Lukas Wikander | Styrelseledamot |
| Martin Ngorsungnoen | Styrelseledamot |
| Oscar Mårlind | Suppleant |
| Filip Gårdelöv | Suppleant |
| Jessica Vadasz Wallström | Suppleant |
| Nils Claeson | Suppleant |

Valberedning

Elin Hellegren sammankallande
Maria Lammer
Annie Sjöstrand

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Carina Westlund Myrén Revisor Borevsion

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2071.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Upprättat underhållsplan
Installation av kameror i garage
- 2020** ● Installation av LED-armaturer i trapphusen.
- 2021** ● Installation av laddboxar i garaget
- 2022** ● Stamspolning
OVK
- 2023** ● Sandbyte i sandlåda
Uppdatering av underhållsplan

Planerade underhåll

- 2025** ● Måla linjermarkering P-platser
Energideklaration

Avtal med leverantörer

| | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Bredband & TV | Bahnhof AB |
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| EI | Vattenfall AB |
| Service av ventilation | APS drift och underhåll AB |
| Sopsug | Eriksbergs Samfällighetsförening |
| Teknisk förvaltning | GUAB AB |
| Underhåll av garageport & hissar | Kone AB |
| Vattenavläsning | Brunata AB |

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Juvel Samfällighet GA-35. Samfälligheten förvaltar utomhusmiljön. Vårt andelstal kommer att förändras när ytterligare bostadsrättsföreningar tillkommer.

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:10 avseende sopsug, vilken förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening. Andelstal kommer att åsättas utifrån kvm BTA ovan mark och beslutas i kommande anläggningsförrättning.

Föreningens fastighet deltar också i gemensamhetsanläggning avseende körytor och portar i garage tillsammans med fastigheten Sannegården 7:10.

Föreningens fastighet deltar vidare i gemensamhetsanläggning avseende vatten, vattenledningar, spill- och dagvattenledningar samt eventuellt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen stått inför ekonomiska utmaningar i samband med att bindningstiden för ett av föreningens tre större lån löpte ut. Detta innebar att föreningen var tvungen att omförhandla lånet till en ny ränta, vilken var högre än den tidigare. Den höjda räntan har lett till ökade räntekostnader för föreningen.

Under året anslöt sig föreningen till en gemensamhetsanläggning för utemiljö, vilket syftar till att förbättra och underhålla de gemensamma ytorna för boendemiljön. Beslutet togs även av ekonomiska skäl, då det möjliggör en mer kostnadseffektiv skötsel och långsiktig hållbarhet för föreningens utemiljö. Detta samarbete kommer på sikt att bidra till en mer trivsamt och välskött utomhusmiljö för medlemmarna.

Föreningen placerade även en del av sina likvida medel på ett räntekonto under året för att optimera avkastningen på kapitalet och säkerställa en mer stabil ekonomi.

Som en konsekvens av de högre räntekostnaderna beslutade styrelsen att justera föreningens avgifter för att säkerställa en stabil ekonomi och fortsatt god drift av föreningens fastighet.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

Under februari 2025 löper bindningstiden på föreningens andra lån ut. För att matcha det nya ränteläget kommer avgiften att höjas med 5% för 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Förutom årsavgifterna tillkommer en obligatorisk avgift för bredband om 2 247kr per år samt att medlemmarna debiteras för faktisk förbrukning av varmvatten.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 608 572 | 4 339 041 | 4 175 444 | 4 079 878 |
| Resultat efter fin. poster | 395 205 | 458 466 | 116 528 | 301 120 |
| Soliditet (%) | 82 | 82 | 81 | 81 |
| Yttre fond | 1 663 794 | 1 310 716 | 957 638 | 604 560 |
| Taxeringsvärde | 200 704 000 | 200 704 000 | 200 704 000 | 183 942 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 757 | 712 | 678 | 663 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 82,6 | 80,9 | 81,7 | 81,4 |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 7 768 | 8 048 | 8 363 | 8 653 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 6 939 | 7 189 | 7 470 | 7 729 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 303 | 314 | 253 | 282 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 29 | 34 | 52 | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 68 | 59 | 54 | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 30 | 28 | 23 | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 128 | 121 | 129 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 1,88 | 1,24 | 1,22 | 1,22 |
| Räntekänslighet (%) | 10,26 | 11,30 | 12,34 | 13,05 |

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 91 079 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 84 840 000 | - | - | 84 840 000 |
| Upplåtelseavgifter | 97 035 000 | - | - | 97 035 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 310 716 | - | 353 078 | 1 663 794 |
| Balanserat resultat | 1 453 762 | 458 466 | -353 078 | 1 559 150 |
| Årets resultat | 458 466 | -458 466 | 395 205 | 395 205 |
| Eget kapital | 185 097 944 | 0 | 395 205 | 185 493 148 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 559 150 |
| Årets resultat | 395 205 |
| Totalt | 1 954 354 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 275 000 |
| Balanseras i ny räkning | 1 679 354 |
| | 1 954 354 |

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 | 4 608 572 | 4 339 041 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 13 090 | 96 211 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 621 661 | 4 435 251 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -1 628 226 | -1 799 438 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -429 315 | -226 224 |
| Personalkostnader | 9 | -147 902 | -135 201 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 313 172 | -1 313 172 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 518 615 | -3 474 035 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 103 046 | 961 217 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 40 831 | 10 737 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -748 673 | -513 488 |
| Summa finansiella poster | | -707 842 | -502 751 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 395 205 | 458 466 |
| ÅRETS RESULTAT | | 395 205 | 458 466 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 222 767 147 | 224 045 339 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 233 159 | 268 139 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 223 000 306 | 224 313 478 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 223 000 306 | 224 313 478 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 77 356 | 45 259 |
| Övriga fordringar | 13 | 92 003 | 151 543 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 273 803 | 205 297 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 443 162 | 402 099 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 133 127 | 1 804 837 |
| Summa kassa och bank | | 2 133 127 | 1 804 837 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 576 289 | 2 206 936 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 225 576 594 | 226 520 414 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 181 875 000 | 181 875 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 663 794 | 1 310 716 |
| Summa bundet eget kapital | | 183 538 794 | 183 185 716 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 559 150 | 1 453 762 |
| Årets resultat | | 395 205 | 458 466 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 954 354 | 1 912 228 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 185 493 148 | 185 097 944 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15, 17 | 25 073 450 | 25 953 450 |
| Summa långfristiga skulder | | 25 073 450 | 25 953 450 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 14 062 800 | 14 590 800 |
| Leverantörsskulder | | 194 027 | 169 386 |
| Skatteskulder | | 94 080 | 94 080 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 22 016 | 3 873 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 637 074 | 610 881 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 009 996 | 15 469 020 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 225 576 594 | 226 520 414 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2024 | 2023 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 103 046 | 961 217 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 1 313 172 | 1 313 172 |
| | 2 416 218 | 2 274 389 |
| Erhållen ränta | 40 392 | 10 737 |
| Erlagd ränta | -723 794 | -515 659 |
| Erhållen utdelning | 439 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 733 256 | 1 769 467 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -41 063 | 45 468 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 44 097 | -5 916 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 736 290 | 1 809 019 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -1 408 000 | -1 586 320 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 408 000 | -1 586 320 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 328 290 | 222 699 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 804 837 | 1 582 138 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 2 133 127 | 1 804 837 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kronhjulet 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 | 0,83 % |
| Installationer | 10 % |

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2024 | 2023 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 3 552 192 | 3 335 433 |
| Hysesintäkter, lokaler | 91 896 | 86 675 |
| Hysesintäkter, p-platser | 646 833 | 615 300 |
| Bredband och TV | 172 788 | 172 788 |
| Övriga intäkter | 42 807 | 27 466 |
| Vatten | 89 917 | 87 129 |
| El | 12 139 | 14 250 |
| Summa | 4 608 572 | 4 339 041 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Intäkter från vidarefakturerering | 480 | 13 512 |
| Övrigt | 5 | 619 |
| Försäkringsersättning | 12 605 | 25 137 |
| Elstöd | 0 | 56 942 |
| Summa | 13 090 | 96 211 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2024 | 2023 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Övrigt | 480 | 13 512 |
| Besiktning och service | 117 580 | 108 443 |
| Trädgårdsarbete | 12 586 | 52 108 |
| Fastighetsskötsel | 139 898 | 227 741 |
| Summa | 270 544 | 401 804 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Reparation och underhåll hissar | 91 559 | 86 558 |
| Reparation och underhåll bostäder | 14 244 | 15 744 |
| Reparation och underhåll gemensamma utrymmen | 35 270 | 64 281 |
| Reparation och underhåll installationer | 46 427 | 41 165 |
| Reparation och underhåll övrigt | 0 | 44 174 |
| Summa | 187 500 | 251 922 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 165 918 | 192 101 |
| Uppvärmning | 383 701 | 334 692 |
| Vatten | 171 344 | 157 571 |
| Sophämtning | 109 031 | 105 524 |
| Summa | 829 994 | 789 888 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Övrigt | 31 880 | 33 770 |
| Fastighetsförsäkringar | 79 681 | 91 570 |
| Serviceavtal mättjänster | 10 191 | 12 010 |
| Bredband och TV | 171 396 | 171 434 |
| Fastighetsskatt | 47 040 | 47 040 |
| Summa | 340 188 | 355 824 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Gemensamhetsanläggning | 164 308 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 56 972 | 11 235 |
| Övriga förvaltningskostnader | 67 832 | 62 964 |
| Juridiska kostnader | 4 114 | 5 610 |
| Revisionsarvoden | 21 068 | 18 699 |
| Ekonomisk förvaltning | 115 021 | 109 017 |
| Konsultkostnader | 0 | 18 699 |
| Summa | 429 315 | 226 224 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2024 | 2023 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 114 597 | 105 000 |
| Sociala avgifter | 33 305 | 30 201 |
| Summa | 147 902 | 135 201 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 748 673 | 512 283 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 1 205 |
| Summa | 748 673 | 513 488 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 233 635 293 | 233 635 293 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 233 635 293 | 233 635 293 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -9 589 954 | -8 311 762 |
| Årets avskrivning | -1 278 192 | -1 278 192 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -10 868 146 | -9 589 954 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 222 767 147 | 224 045 339 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>79 635 818</i> | <i>79 635 818</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 138 555 000 | 138 555 000 |
| Taxeringsvärde mark | 62 149 000 | 62 149 000 |
| Summa | 200 704 000 | 200 704 000 |
| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 349 759 | 349 759 |
| Utgående anskaffningsvärde | 349 759 | 349 759 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -81 620 | -46 640 |
| Avskrivningar | -34 980 | -34 980 |
| Utgående avskrivning | -116 600 | -81 620 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 233 159 | 268 139 |
| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Skattekonto | 88 216 | 134 235 |
| Övriga fordringar | 3 787 | 17 308 |
| Summa | 92 003 | 151 543 |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 81 828 | 23 675 |
| Försäkringspremier | 82 688 | 72 164 |
| Bredband och TV | 51 697 | 51 697 |
| Förvaltning | 27 571 | 26 580 |
| Varmvatten | 30 019 | 31 181 |
| Summa | 273 803 | 205 297 |

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2024-12-31 | SKULD 2024-12-31 | SKULD 2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank Hypotek | 2027-02-25 | 3,54 % | 13 028 800 | 13 468 800 |
| Swedbank Hypotek | 2025-02-25 | 0,85 % | 13 028 800 | 13 468 800 |
| Swedbank Hypotek | 2026-02-25 | 1,54 % | 12 924 650 | 13 364 650 |
| Swedbank Hypotek | 2025-02-28 | 3,09 % | 154 000 | 242 000 |
| Summa | | | 39 136 250 | 40 544 250 |
| Varav kortfristig del | | | 14 062 800 | 14 590 800 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 382 250 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 388 | 18 895 |
| EI | 16 301 | 20 652 |
| Uppvärmning | 47 084 | 46 992 |
| Utgiftsräntor | 54 366 | 29 487 |
| Vatten | 34 794 | 26 828 |
| Arvoden och sociala avgifter | 96 790 | 96 790 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 372 351 | 371 237 |
| Summa | 637 074 | 610 881 |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 52 125 000 | 52 125 000 |

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Andres Küchler
Ordförande

Anes Solakovic
Styrelseledamot

Annika Sjölin
Styrelseledamot

Fredrik Lukas Wikander
Styrelseledamot

Martin Ngorsungnoen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Borevion
Carina Westlund Myrén
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 67eef5e8de0203ad4d85fed2

Finalized at: 2025-04-14 11:39:51 CEST

Title: Brf Kronhjulet, 769622-5544 - Ej undertecknad årsredovisning 2024.pdf

Digest: +/bSBFkJgusVz0Sb/IeASunS046ZIwDE6BYWyyd4Gpc=

Initiated by: martin.ngor@kronhjulet.se (*martin.ngor@kronhjulet.se*) via BRF Kronhjulet 769622-5544

Signees:

- Carina Westlund Myrén signed at 2025-04-14 11:39:51 CEST with Swedish BankID (19900116-XXXX)
- Fredrik Lukas Wikander signed at 2025-04-04 23:01:15 CEST with Swedish BankID (19910302-XXXX)
- Martin Ngorsungnoen signed at 2025-04-03 23:07:26 CEST with Swedish BankID (19930722-XXXX)
- Andres Kuchler signed at 2025-04-03 23:54:40 CEST with Swedish BankID (19750514-XXXX)
- Anes Solakovic signed at 2025-04-08 09:17:49 CEST with Swedish BankID (19961010-XXXX)
- Annika Sjölin signed at 2025-04-04 07:13:53 CEST with Swedish BankID (19530105-XXXX)

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronhjulet, org.nr. 769622-5544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronhjulet för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kronhjulet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald 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."

CARINA WESTLUND MYRÉN

Revisor

Serienummer: 1a9145eeafd78b[...]82750bd512681

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-04-14 09:40:23 UTC



Penneo dokumentnyckel: ODZES-NM53M-VHEFZ-GKSMN-IPCNF-5Y61X

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.