
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Kronhjorten 1 i Kungälv
Org nr: 769603-2395



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kronhjorten får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 413 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 875 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade 1999-01-26 fastigheten Rådjuret 4 i Kungälv kommun. Fastigheten består av 3 radhus och 24 friliggande småhus med totalt 36 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 846 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
3 rum och kök	13	
4 rum och kök	10	
5 rum och kök	13	

Total bostadsarea 3 846 m²

Årets taxeringsvärde 82 054 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 82 054 000 kr

Föreningen är delaktig i samfälligheten Kungälv Rådjuret s:1 tillsammans med fastigheten Rådjuret 2 och 3. Föreningens andel är 4/19. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar en mosse. Föreningen är också delaktig i samfälligheten Kungälv Håltet s:7 tillsammans med fastigheten Kungälv Rävval 2:10. Föreningens andel är 1/32. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar en mosse. Enligt servitutoriginal med tillhörande bilaga upplåter Brf Älgen utan ersättning servitut i fastigheten Rådjuret 1 till förmån för Brf Kronhjortens fastighet Rådjuret 4 avseende rätt att nyttja och för all framtid bibehålla områdets parkering, Brf Kronhjorten har skyldighet att väl underhålla området.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 79 tkr och planerat underhåll för 5 595 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	5 825
Hus kropp utvändigt	5 588 975

Kommande arbeten

Föreningen kommer under 2024 byta ut alla hushållens IMD-mätare (för mätning av förbrukning av kallvatten, varmvatten samt värme) då dessa uppnått sin förväntade livslängd. Utöver det planeras inga större underhåll under 2024 (förutom de löpande underhållsåtgärder som sker efter behov som t.ex. byte av takfläktar, värmekomponenter etc.). Därefter planeras sotning/rensning av alla ventilationskanaler.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charles Vaihela Myrberg	Ordförande	2024
Katarina Risö	Sekreterare	2025
Christian Katona	Ledamot	2024
Stefan Söderberg	Vice ordförande	2025
Sara Kallander	Kassör	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Sennfors	Suppleant	2024
Göran Forsström	Suppleant	2025
Ulla Stenström	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Lindqvist	Förtroendevald revisor	2024
Emil Persson Bo	Revison Revisionsbyrå	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Stjernström	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Rost	2025
Karin Magnusson	2025
Linda Thorell	2024

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

Ordföranden har ordet (personlig reflektion)

Jag vill som ordförande ta tillfället i akt att reflektera över våra gemensamma framgångar och utmaningar. Det har varit ett år fyllt av betydelsefulla projekt och förbättringar inom föreningen. Vi har lyckats slutföra den planerade renoveringen och målningen av våra husfasader samt uppgraderingen av föreningens elcentraler. Styrelsens arbete har flutit på bra med en stabil styrelse med bred kompetens och stort engagemang. Vi har god ordning i styrelsen och bra administrativa rutiner på plats. Världsläget fortsätter att vara osäkert och styrelsen har därför arbetat mer än vanligt med budgetarbetet. Jag vill också passa på att tacka alla medlemmar för ert engagemang och era bidrag till föreningens välmående. Er insats är ovärderlig och är grunden till att vi kan fortsätta att ha en trevlig och välfungerande förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av föreningens alla hus påbörjades under 2022 och slutfördes planenligt under 2023. Detta projekt innehöll följande:

- Renovering och målning av fasaderna på föreningens alla hus
- Ommålning av alla plåttak
- Renovering och förstärkning av alla balkonger
- Byte av carportstolpar m.m.

I slutet av 2023 uppgraderade föreningen sina elcentraler för att ge alla hushåll möjlighet att installera laddbox för elbilsaddning. Flera hushåll har efter det installerat laddbox.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om 5 % höjning av årsavgiften från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 754 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 132 054	3 049 592	3 061 509	3 009 526	2 864 847
Resultat efter finansiella poster	-5 288 067	-5 454 323	885 200	913 858	589 460
Årets resultat	-5 288 067	-5 454 323	885 200	913 858	589 460
Balansomslutning	44 560 257	44 892 551	49 156 985	48 524 459	47 911 489
Soliditet %	28	39	47	46	44
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	847	826	829	815	778
Energikostnad kr/kvm	204	177	184	168	172
Sparande kr/kvm	187	327	338	352	278
Ränta kr/kvm	178	84	78	95	104
Skuldsättning kr/kvm	8 167	6 962	6 653	6 733	6 822
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 167	6 962	6 653	6 733	6 822
Räntekänslighet %	9,6	8,4	8,0	8,3	8,8

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar i kombination med ett stort underhåll under 2023 ger ett negativt resultat.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 206 000	68 400		312	5 791 333	-5 454 323
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 454 323	5 454 323
Reservering underhållsfond				850 000	-850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-850 312	850 312	
Årets resultat						-5 288 067
Vid årets slut	17 206 000	68 400		0	337 322	-5 288 067

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr.

Balanserat resultat	337 010
Årets resultat	-5 288 067
Årets fondreservering enligt stadgarna	-850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	850 312
Summa	-4 950 745

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 950 745**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 132 054	3 049 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 402	138 789
Summa rörelseintäkter		3 260 456	3 188 381
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 257 479	-7 735 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 796	-116 141
Personalkostnader	Not 6	-104 661	-73 432
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-413 425	-413 425
Summa rörelsekostnader		-7 901 360	-8 338 636
Rörelseresultat		-4 640 904	-5 150 256
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 798	18 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-684 961	-322 687
Summa finansiella poster		-647 163	-304 067
Resultat efter finansiella poster		-5 288 067	-5 454 323
Årets resultat		-5 288 067	-5 454 323

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	42 734 314	43 147 739
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 734 314	43 147 739
Summa anläggningstillgångar		42 734 314	43 147 739
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	556
Övriga fordringar		191 384	30 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	95 066	171 403
Summa kortfristiga fordringar		286 450	202 355
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 539 493	1 542 457
Summa kassa och bank		1 539 493	1 542 457
Summa omsättningstillgångar		1 825 943	1 744 812
Summa tillgångar		44 560 257	44 892 551

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 274 400	17 274 400
Fond för yttre underhåll		0	312
Summa bundet eget kapital		17 274 400	17 274 712
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		337 322	5 791 333
Årets resultat		-5 288 067	-5 454 323
Summa fritt eget kapital		-4 950 745	337 010
Summa eget kapital		12 323 655	17 611 722
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	24 687 408	16 956 916
Summa långfristiga skulder		24 687 408	16 956 916
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 722 000	9 817 742
Leverantörsskulder		233 502	10 801
Skatteskulder		42 858	30 175
Övriga skulder		0	9 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	550 833	455 748
Summa kortfristiga skulder		7 549 194	10 323 913
Summa eget kapital och skulder		44 560 257	44 892 551

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 288 067	-5 454 323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	413 425	413 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 874 642	-5 040 898
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-84 095	-8 448
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	321 023	1 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 637 715	-5 047 776
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	4 634 750	1 188 319
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 634 750	1 188 319
Årets kassaflöde	-2 965	-3 859 457
Likvidamedel vid årets början	1 542 458	5 401 915
Likvidamedel vid årets slut	1 539 492	1 542 458

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	9-15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 898 432	2 760 360
Bränsleavgifter, bostäder	142 288	182 257
Vattenavgifter	91 334	106 975
Summa nettoomsättning	3 132 054	3 049 592

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	126 144	126 144
Övriga ersättningar	2 016	12 280
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-1
Övriga rörelseintäkter	240	366
Summa övriga rörelseintäkter	128 402	138 789

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-5 594 800	-6 300 000
Reparationer	-79 283	-94 924
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-334 332	-319 464
Försäkringspremier	-45 893	-41 017
Kabel- och digital-TV	-133 003	-130 271
Serviceavtal	-13 770	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 172	-5 626
Snö- och halkbekämpning	-12 941	-14 125
Drift och förbrukning, övrigt	-71 750	0
Förbrukningsinventarier	-29 931	-38 627
Fordons- och maskinkostnader	-7 567	0
Vatten	-235 919	-217 208
Fastighetsel	-26 906	-24 019
Uppvärmning	-521 656	-440 201
Sophantering och återvinning	-107 306	-99 368
Förvaltningsarvode drift	-27 250	-10 788
Summa driftskostnader	-7 257 479	-7 735 639

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-8 413	0
Förvaltningsarvode administration	-69 943	-70 791
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-22 750
Övriga förvaltningskostnader	-16 436	-2 740
Kreditupplysningar	-147	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 016	-9 170
Kontorsmateriel	-3 477	-1 430
Telefon och porto	-300	0
Serviceavgifter	0	-5 370
Bankkostnader	-3 264	-3 090
Övriga externa kostnader	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-125 796	-116 141

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-72 125	-56 300
Sammanträdesarvoden	-9 483	
Sociala kostnader	-23 053	-17 132
Summa personalkostnader	-104 661	-73 432

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-402 087	-402 087
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 338	-11 338
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-413 425	-413 425

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-684 961	-322 687
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-684 961	-322 687

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 106 000	46 106 000
Byggnadsinventarier	414 783	414 783
Mark	4 100 000	4 100 000
	50 620 783	50 620 783
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 620 783	50 620 783

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 092 272	-6 690 185
Tillkommande utgifter	-380 772	-369 435
	-7 473 044	-7 059 621

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-402 087	-402 087
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-11 338	-11 338
	-413 425	-413 425

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-7 886 469	-7 473 044
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

42 734 314	43 147 739
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	38 611 641	39 013 728
Mark	4 100 000	4 100 000
Tillkommande utgifter	22 673	34 010

Taxeringsvärden

Småhus	82 054 000	82 054 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

82 054 000	82 054 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

45 262 000	45 262 000
-------------------	-------------------

varav mark

36 792 000	36 792 000
-------------------	-------------------

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	45 893
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 052	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	32 370
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 013	93 140
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 066	171 403

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	133 908	10 195
Transaktionskonto	1 400 585	1 527 262
Summa kassa och bank	1 539 493	1 542 457

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	31 409 408	26 774 658
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 722 000	-9 817 742
Långfristig skuld vid årets slut	24 687 408	16 956 916

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,90%	2023-04-25	3 135 742,00	-3 126 492,00	9 250,00	0,00
SWEDBANK	4,84%	2024-02-28	6 442 000,00	0,00	64 000,00	6 378 000,00
SWEDBANK	1,08%	2025-02-25	5 062 600,00	0,00	64 000,00	4 998 600,00
SWEDBANK	0,99%	2025-09-25	4 597 604,00	0,00	62 000,00	4 535 604,00
SWEDBANK	0,90%	2026-01-23	4 352 712,00	0,00	62 000,00	4 290 712,00
SWEDBANK	3,71%	2026-04-24	0,00	8 126 492,00	52 000,00	8 074 492,00
SWEDBANK	1,27%	2027-01-25	3 184 000,00	0,00	52 000,00	3 132 000,00
Summa			26 774 658,00	5 000 000,00	365 250,00	31 409 408,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 6 722 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 120	14 000
Upplupna räntekostnader	109 027	52 000
Upplupna elkostnader	3 068	3 434
Upplupna värmekostnader	76 794	67 300
Upplupna kostnader för renhållning	1 978	1 700
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	66 000	47 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 143
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	242 097	246 171
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	550 833	455 748

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Charles Vaihela Myrberg

Katarina Risö

Christian Katona

Sara Kallander

Stefan Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats -

Magnus Emilsson
BoRevison AB

Daniel Lindqvist
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronhjorten 1 i Kungälv, org.nr. 769603-2395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronhjorten 1 i Kungälv för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kronhjorten 1 i Kungälv för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Daniel Lindqvist
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kronhjorten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kronhjorten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860