

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krönet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Gabriella Håkansson	Ordförande
Jörgen Andersson	Ledamot
Filip Malmberg	Ledamot
Anna Wessman	Ledamot
Anders Wieslander	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Krönet	1937	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via grundvattenvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

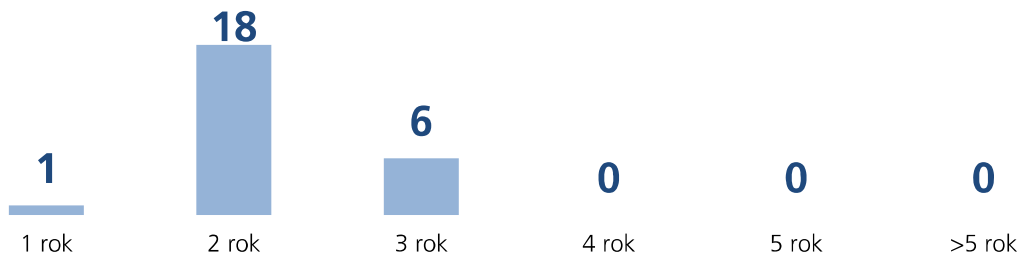
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 575 m², varav 1 502 m² utgör boyta och 73 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningsrum
Trädgårds bod
Hobbyrum
Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Större rabatt anlagd mot Mogensgatan 7	2022	
Renovering och uppfräschning av Föreningsrum	2021	Föreningsrummet i källaren på gården har målats om och ett nytt pentrykök har installerats. Ventilationen har förbättrats genom håltagning och installation av två väggventiler.
Brandsäkerhet	2021	Installation av brandvarnare i tvättstuga och källare, samt öppningsbara fönster i trapphus för rökgasvädring.
El indraget i Hobbyrummet	2021	
Källarfönster på gården ommålade	2021 - 2041	
Nya maskiner i tvättstugan samt installation av torkskåp	2019 - 2034	
Brandsäkerhet	2018	Brandvarnare, släckare och skyltning.
Solceller	2018 - 2048	Installation av sol-el
Inklädning av skorstenar	2018	
Gemensamhetsel	2017	
Renovering av plantering på utsida samt satt in ett gjutjärnsstaket runt planteringen	2016	
Byte av ljusarmaturer och förbättrad belysning på gård	2016	
Byte av portar	2016 - 2036	
Renovering av liggande stammar	2016 - 2036	
Installation av grundvattenvärme	2015 - 2035	
Byte av trapphusfönster mot innergård	2014 - 2034	
Byte av källardörrar och tvättstugedörrar	2014 - 2029	
Putsning och målning av väggar i källare	2014 - 2034	
Ommålning av fönster och dörrar mot gård.	2012 - 2027	
Ommålning av trapphus	2011 - 2026	
Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.	2011 - 2041	
Dränering av gård.	2011 - 2041	
Byte av värmeväxlare, pumpar och styrutrustning.	2011 - 2026	
Ommålning av plåttak	2010 - 2020	
Byte av häng-/gesimsrännor och stuprör	2010 - 2040	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Taksäkerhet	2025-	Tidigast 2025
Byte av tegeltak	2025-	Tidigast 2025
Måla/fräscha upp fasad	2025-	Sker samtidigt som takrenovering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk & teknisk förvaltning.	SBC
Städning och trädgårdsskötsel.	
Trygghetsförsäkring vid fuktskada och fuktinspektion	Anticimex
Kabel-TV	Telenor
Fjärrvärme och el	E.ON
Serviceavtal Centralantenn	Syd antenn Tele AB
Fjärravläsning elmätare	IMD-System
Skadedjurs och fuktinspektion	Anticimex
Bredband fr.o.m. juni 2023	Bahnhof
Bredband t.o.m. juni 2023	Telenor

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

Utifrån rådande omständigheter har föreningen fortsatt god ekonomi. Det arbete som styrelsen initierade 2021 för att få ner våra gemensamma kostnader har fortsatt under året och ett antal avtal har förhandlats om med mer fördelaktiga och behovsanpassade villkor.

Samtidigt har den höga inflationen vi sett under 2022 och det höjda ränteläget inte än fått fullt utslag i föreningens ekonomi. Våra förvaltningsavtal indexeras årligen och räntorna på våra gemensamma lån har delvis varit bundna. Det gör att vi kan förvänta oss ytterligare kostnadsökningar under 2023 även om läget med energipriser skulle stabiliseras eller gå ner. För att vara väl förberedda för detta beslutades en avgiftshöjning om 5% gällande från årsskiftet 2022–2023. Detta ska ses som en indexering för att täcka ökade kostnader påverkade av omvärldsfaktorer.

Med andra ord är föreningens ekonomi fortsatt god och inga ytterligare höjningar utöver sedvanliga indexjusteringar planeras.

I vår långsiktiga ekonomiska plan har vi ett underhållsutrymme på 175 000 kr reserverat för underhåll och reparationer, samt ca 135 000 kr genom avskrivningar. Eftersom vi under året inte har haft några akuta behov när det kommer till periodiskt underhåll, samt har haft tur med att slippa kostsamma reparationer, har vi kunnat hålla nere de totala utgifterna för underhåll och reparationer till ca 63 000 kr. Det har gjort att vi har redovisat ett positivt årsresultat på totalt 164 589 kr. Det är viktigt att tänka på att det långsiktiga underhållsbehovet består och för att följa vår långsiktiga ekonomiska plan fonderar vi stor del av resultatet i en underhållsfond. Det redovisade resultatet för 2022 blir därför 49 589 kr.

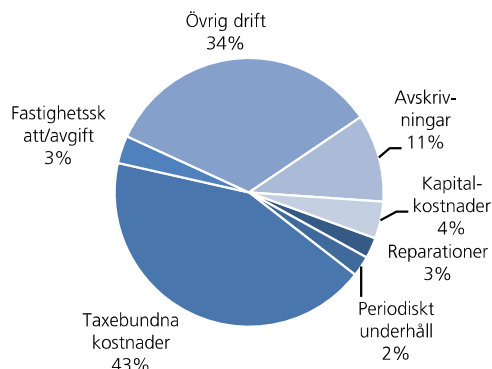
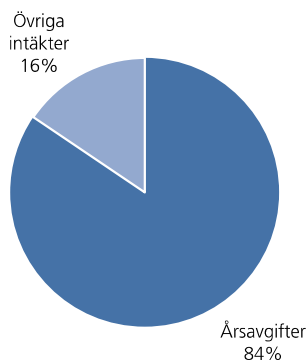
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2050.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	387 542	232 659
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 432 271	1 314 505
Finansiella intäkter	783	33
Minskning kortfristiga fordringar	7 914	19 629
Ökning av kortfristiga skulder	0	135 350
	1 440 968	1 469 517
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 079 939	1 165 477
Finansiella kostnader	57 242	72 760
Minskning av långfristiga skulder	30 000	76 398
Minskning av kortfristiga skulder	131 680	0
	1 298 861	1 314 635
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	529 648	387 542
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	142 107	154 883

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av krigsutbrottet i Ukraina i februari 2022 då Sverige och Europa drabbades av stigande inflation och ökade priser på allt från el och reservdelar till tjänster av olika slag, så beslutade styrelsen att under 2022 minska föreningens kostnader och utgifter så mycket det går, samt att se över och dra in på kostnaderna för 2023. Syftet var att hålla i plånboken och skapa en buffert så vi slipper höja avgifterna alltför radikalt om kostnaderna fortsätter stiga. Styrelsen pausade därför underhåll som inte var akut och nödvändigt för 2022, såg över hela föreningens kostnader och satsade istället på trivsel och boendefrågor för medlemmarna. När budget lades för 2023 låg vi så bra till att en 5% höjning av avgiften för stunden täcker våra kostnadsökningar under året. Vi hoppas att vi ska klara oss på det.

Trädgårdsgruppen fick fria händer att anlägga nya rabatter på våra gräsmattor mot Mogensgatan 7. Resultatet blev slående med otroligt vackra planteringar av såväl vårlökar som perenna blommor och sommarfröer, omgärdat av vackra rostkanter. Rabatterna blommade ända in i december. Även ätbara plantor och kryddor planeras för nästa år. Gruppen skötte även om den fina innergården och de krukor och odlingslådor som står där, samt beskar våra rosenbuskar och pysslade med den gröna omgivningen vi skapat.

Produktionen från solcellerna uppgick under året till totalt 21,13 MWh. Totalt från installationen 2018 har anläggningen producerat 102 MWh det motsvarar en besparing på ca 40'000 kg CO2 eller 1190 planterade träd.

Vi utsåg under året en hållbarhetsansvarig för BRf Krönet. Det är vår engagerade styrelseledamot Jörgen Andersson som har fått gå en digital utbildning i hållbarhet, och vi har tagit ett abonnemang på det digitala verktyget Pure Act, som är tänkt att hjälpa BRf 'er att bli mer hållbara. Styrelsen kommer härnäst ta hänsyn till hållbarhetsperspektivet i sitt arbete.

Jörgen Andersson utseddes även till brandsäkerhetsansvarig i föreningen, vilket innebär att han håller koll på att brandsäkerheten uppfylls och att fastigheten lever upp till de krav som ställs.

Styrelsen beställde en fuktinspektion och besiktning av fastigheten av Anticimex, och husets lägenheter och lokaler inspekterades under hösten, vilket bidrar till vår säkerhet och trygghet. Inga fuktskador eller andra fuktrelaterade problem upptäcktes i fastigheten.

Efter önskemål av boende så har föreningen sagt upp sitt bredbandsavtal med Telenor och istället tecknat ett nytt avtal med Bahnhof, som för samma kostnad levererar ett betydligt snabbare bredband till oss. Avtalet träder i kraft under juni 2023.

Styrelsen kommer under våren 2023 testa appen Boappa med förhoppnings att kunna introducera den för boende. Boappa erbjuder många intressanta tjänster som gör föreningsarbetet och boendet mer effektivt och modernt. Bland annat erbjuds en digital bokning av lokaler - vilket passar oss väl eftersom vi utöver tvättstugan, även erbjuder boende bokning av det gemensamma hobbyrummet och föreningsrummet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	768	753	744	763
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 866	2 885	2 934	3 166
Elkostnad/m ² totalyta	143	111	73	114
Värmekostnad/m ² totalyta	125	92	80	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	47	40	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	46	61	56
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	161	-58	63	98
Nettoomsättning (tkr)	1 416	1 311	1 260	1 301

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 502 m² bostäder och 73 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	172 750	0	0	172 750
Upplåtelseavgifter	25 000	0	0	25 000
Fond för yttre underhåll	175 000	175 000	-100 520	100 520
S:a bundet eget kapital	372 750	175 000	-100 520	298 270
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 096 617	-175 000	42 426	-2 964 042
Årets resultat	161 477	161 477	58 094	-58 094
S:a fritt eget kapital	-2 935 140	-13 523	100 520	-3 022 137
S:a eget kapital	-2 562 390	161 477	0	-2 723 867

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	161 477
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 921 617
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-175 000
summa balanserat resultat	-2 935 140

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

30 935
-2 872 214

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 415 546	1 311 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 725	3 056
Summa rörelseintäkter		1 432 271	1 314 505
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-798 320	-902 930
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 147	-199 996
Personalkostnader	Not 6	-63 472	-62 551
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 396	-134 396
Summa rörelsekostnader		-1 214 335	-1 299 873
RÖRELSERESULTAT		217 936	14 632
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		783	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 242	-72 760
Summa finansiella poster		-56 459	-72 727
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		161 477	-58 094
ÅRETS RESULTAT		161 477	-58 094

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	1 611 797	1 746 193
Summa materiella anläggningstillgångar	1 611 797	1 746 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 611 797	1 746 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-8 908	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	561 083	417 983
Summa kortfristiga fordringar	552 175	417 983
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	552 175	417 983
SUMMA TILLGÅNGAR	2 163 972	2 164 176

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		197 750	197 750
Fond för yttre underhåll	Not 10	175 000	100 520
Summa bundet eget kapital		372 750	298 270
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 096 617	-2 964 042
Årets resultat		161 477	-58 094
Summa fritt eget kapital		-2 935 140	-3 022 137
SUMMA EGET KAPITAL		-2 562 390	-2 723 867
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 400 000	2 528 000
Summa långfristiga skulder		2 400 000	2 528 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 114 568	2 016 568
Leverantörsskulder		75 375	170 086
Skatteskulder		5 453	3 526
Övriga skulder		19 171	15 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	111 795	154 029
Summa kortfristiga skulder		2 326 362	2 360 042
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 163 972	2 164 176

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	66 år	66 år
Fönster	20 år	20 år
Värmeanläggning	15–30 år	15–30 år
Säkerhetsdörrar	15 år	15 år
Gård	20 år	20 år
Solcellsanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 106 730	1 085 030
Årsavgifter - lokaler	102 658	100 645
Kabel-TV intäkter	22 500	22 500
Bredbandsintäkter	37 500	37 500
Elintäkter moms	133 767	65 747
Överlåtelse/pantsättning	7 970	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 428	0
Öresutjämning	-6	27
	1 415 546	1 311 449

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	16 725	3 056
	16 725	3 056

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	7 467	10 236
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 178	2 480
	Snöröjning/sandning	875	4 775
	Städning enligt beställning	9 863	0
	Myndighetstillsyn	0	8 368
	Gemensamma utrymmen	2 565	0
	Gård	6 201	5 295
	Serviceavtal	12 417	45 706
	Förbrukningsmateriel	2 824	8 999
	Brandskydd	1 199	4 508
		44 589	90 367
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	422	0
	Tvättstuga	11 530	3 275
	Sophantering/återvinning	2 485	0
	Entré/trapphus	5 148	0
	Lås	4 159	11 245
	VVS	0	9 804
	Värmeanläggning/undercentral	0	29 931
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 105	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 142	3 403
		31 991	57 658
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	38 435
	Gemensamma utrymmen	0	101 809
	Entré/trapphus	30 935	0
	Värmeanläggning	0	4 888
	Elinstallationer	0	14 266
		30 935	159 398
	Taxebundna kostnader		
	El	225 950	174 703
	Värme	196 748	145 388
	Vatten	76 729	73 360
	Sophämtning/renhållning	46 415	62 520
		545 842	455 971
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 839	32 178
	Kabel-TV	17 355	0
	Bredband	50 815	66 223
		102 009	98 401
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 955	41 136
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	798 320	902 930

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 666	313
	Medlemsinformation	709	0
	Tele- och datakommunikation	759	759
	Inkassering avgift/hyra	1 555	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 250	12 000
	Förenings kostnader	1 146	7 638
	Styrelseomkostnader	3 472	7 424
	Fritids- och trivselkostnader	4 278	3 156
	Förvaltningsarvode	159 991	156 565
	Administration	10 936	7 291
	Korttidsinventarier	10 716	0
	Konsultarvode	3 738	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 850
		218 147	199 996
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 301	47 600
	Sociala kostnader	15 171	14 951
		63 472	62 551
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	4 875	4 875
	Förbättringar	96 465	96 465
	Markanläggning	33 056	33 056
		134 396	134 396

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 996 618	4 996 618
	Utgående anskaffningsvärde	4 996 618	4 996 618
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 250 425	-3 116 029
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 396	-134 396
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 384 821	-3 250 425
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 611 797	1 746 193
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 349 000	10 717 000
	Taxeringsvärde mark	7 149 000	7 549 000
		19 498 000	18 266 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 000 000	17 800 000
	Lokaler	498 000	466 000
		19 498 000	18 266 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	27 601	27 572
	Momsavräkning	0	2 869
	Klientmedel hos SBC	474 946	387 542
	Fordringar	3 834	0
	Räntekonto hos SBC	54 703	0
		561 083	417 983
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	100 520	105 919
	Reservering enligt stadgar	175 000	54 798
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 520	-60 197
	Vid årets slut	175 000	100 520

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,310 %	194 000	0	2023-06-30
Handelsbanken	1,110 %	2 496 000	2 592 000	2024-06-30
Handelsbanken	3,310 %	1 824 568	1 952 568	2023-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		4 514 568	4 544 568	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 114 568	-2 016 568	
		2 400 000	2 528 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 364 568 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 547 300	5 547 300

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	186	9 659
Avgifter och hyror	111 609	144 370
	111 795	154 029

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Gabriella Håkansson
Ordförande

Jörgen Andersson
Ledamot

Filip Malmberg
Ledamot

Anna Wessman
Ledamot

Anders Wieslander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Krönet, org.nr 746000-2350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krönet för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 Krönet för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 *Revisorans 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 trygghande sätt.

Revisorans 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, 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se