

Årsredovisning

RBF Krongården
Org nr: 797000-1587

2023-09-01 – 2024-08-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Krongården har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

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 har sitt säte i Luleå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-11-04. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-11.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av högre repkostnader samt högre räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre (3) lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 138% till 107%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 257 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 377 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vinkeln 9 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 151 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Krongårdsringen 6-32 i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	83
3 rum och kök	55

Dessutom tillkommer:

	Antal
Lokaler	5
Garage	51
P-platser	46

Total tomtarea	17 641 m ²
Total bostadsarea	8 850 m ²
Total lokalaria	360 m ²

Årets taxeringsvärde	102 337 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	102 337 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 1 690 tkr och planerat underhåll för 25 tkr.

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 tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 178 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	2
Installationer	23

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Berit Johansson	Ordförande	2026
Lena Wennberg	Sekreterare	2026
Ulf Digervall	Vice ordförande	2025
Hans Larsson	Ledamot	2025
Robin Lahti	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kennet Nilsson	Suppleant	2026
Kristoffer Willberg	Suppleant	2026
Lena Öberg	Suppleant	2025
Mona Conrad	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Alexander Björk	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Conny Holmberg

Valberedning

Maria Drugge Söderlund, sammankallande
Amanda Lidström
Patrycja Jurek

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen byggt fyra (4) nya lägenheter (av befintliga lokaler). Under räkenskapsåret har en lägenhet sålts vilket innebär att föreningen har stärkt sitt eget kapital med tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Övriga lägenheter förväntas säljas kommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 166 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-02-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 771 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	7 798	7 531	7 358	7 157	7 269
Resultat efter finansiella poster*	-880	211	2 284	1 790	1 880
Soliditet %*	1	1	1	-2	-4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	95	91	95	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	998	962	940	923	935
Energikostnad kr/kvm*	229	195	176	181	186
Sparande kr/kvm*	154	297	395	332	362
Skuldsättning kr/kvm*	8 606	7 864	7 982	8 092	8 210
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 957	8 184	8 307	8 422	8 544
Räntekänslighet %*	9,0	8,5	8,8	9,1	9,1

* obligatoriska nyckeltal

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt högre reparationskostnader. Underhållsplanen ligger till grund för framtida avsättning till underhållsfonden samt för en långsiktigt ekonomisk planering.

Finansieringen av dessa ekonomiska åtaganden kommer att ske genom att årligen justera avgifterna samt eventuellt upptagande av nya lån, vilket kan resultera i ökning av årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	220 608	948 396	69 750	2 144 931	-2 585 378	211 376
Disposition enl. årsstämmobeslut					211 376	-211 376
Reservering underhållsfond				178 000	-178 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-25 070	25 070	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 557	848 443				
Årets resultat						-880 197
Vid årets slut	222 165	1 796 839	69 750	2 297 861	-2 526 932	-880 197

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 374 001
Årets resultat	-880 197
Årets fondreservering enligt stadgarna	-178 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 070
Summa	-3 407 128

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 3 407 128

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 798 397	7 530 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 369 576	1 461 666
Summa rörelseintäkter		10 167 973	8 992 641
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 408 883	-5 064 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 196 645	-114 249
Personalkostnader	Not 6	-101 084	-127 926
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 256 935	-2 163 404
Summa rörelsekostnader		-8 963 546	-7 470 314
Rörelseresultat		1 204 428	1 522 326
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	27 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	72 419	26 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 157 044	-1 364 983
Summa finansiella poster		-2 084 625	-1 310 950
Resultat efter finansiella poster		-880 197	211 376
Årets resultat		-880 197	211 376



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	76 516 911	66 401 236
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	876 834	875 474
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	1 829 045
Summa materiella anläggningstillgångar		77 393 745	69 105 755
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 360 000	1 360 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 360 000	1 360 000
Summa anläggningstillgångar		78 753 745	70 465 755
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		681 801	651 518
Övriga fordringar		114 737	159 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 103 239	222 282
Summa kortfristiga fordringar		1 899 777	1 033 670
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 789 880	5 922 086
Summa kassa och bank		1 789 880	5 922 086
Summa omsättningstillgångar		3 689 657	6 955 756
Summa tillgångar		82 443 402	77 421 511



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 019 004	1 169 004	
Reservfond	69 750	69 750	
Fond för yttre underhåll	2 297 861	2 144 931	
Summa bundet eget kapital	4 386 615	3 383 685	
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	−2 526 931	−2 585 378	
Årets resultat	−880 197	211 376	
Summa ansamlad förlust	−3 407 128	−2 374 001	
Summa eget kapital	979 487	1 009 683	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 473 760	47 505 583
Summa långfristiga skulder		45 473 760	47 505 583
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 791 523	24 923 370
Leverantörsskulder		491 294	2 383 436
Skatteskulder		29 106	24 461
Övriga skulder		341 658	374 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 336 575	1 200 390
Summa kortfristiga skulder		35 990 155	28 906 245
Summa eget kapital och skulder		82 443 402	77 421 511

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 204 428	1 522 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 256 935	2 163 404
	3 461 363	3 685 731
Erhållen ränta	72 419	57 284
Erlagd ränta	-2 003 117	-1 204 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 530 665	2 538 619
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-866 107	-94 869
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 938 169	1 955 185
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 273 611	4 398 935
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-12 296 654	0
Investeringar i inventarier	-77 316	-460 288
Investeringar i pågående byggnation	1 829 045	-1 829 045
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 544 925	-2 289 333
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 163 670	-1 084 920
Upptagna lån	8 000 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	850 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 686 330	-1 084 920
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 132 206	1 024 682
Likvida medel vid årets början	5 922 086	4 897 404
Likvida medel vid årets slut	1 789 880	5 922 086
Kassa och Bank BR	1 789 880	5 922 086

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad		
-stomme	Linjär	100
-komponenter	Linjär	20-50
Installationer	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	10-20
Markanläggningar	Linjär	15-30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 641 687	6 338 480
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-23 995	-23 995
Hyror, lokaler	116 052	116 052
Hyror, garage	247 056	247 056
Hyror, p-platser	162 000	162 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-105 252	-82 752
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-509	-297
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 016	-77
Bränsleavgifter, bostäder	614 532	614 532
Elavgifter	147 842	159 975
Summa nettoomsättning	7 798 397	7 530 974

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	349 242	348 900
Övriga avgifter	500	0
Balkonginglasning	1 077 804	1 077 804
Övriga ersättningar	42 260	11 635
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-23	-12
Övriga rörelseintäkter	20 405	23 339
Försäkringsersättningar	879 388	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 369 576	1 461 666



Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-25 070	-356 142
Reparationer	-1 689 818	-371 225
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-258 980	-252 953
Försäkringspremier	-149 933	-128 733
Kabel- och digital-TV	-421 299	-399 884
Återbäring från Riksbyggen	1 200	10 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-41 914	0
Serviceavtal	-40 263	-48 089
Obligatoriska besiktningar	-15 241	-36 092
Bevakningskostnader	-9 075	-16 828
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-49 718
Snö- och halkbekämpning	-314 370	-221 770
Förbrukningsinventarier	-58 646	-27 870
Vatten	-646 167	-528 969
Fastighetsel	-631 229	-551 407
Uppvärmning	-830 888	-716 390
Sophantering och återvinning	-194 235	-265 746
Förvaltningsarvode drift	-82 956	-1 102 918
Summa driftskostnader	-5 408 883	-5 064 734

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-997 517	0
Lokalkostnader	0	1 500
IT-kostnader	-1 443	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-11 629	-2 400
Kreditupplysningar	-7 605	-2 563
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 494	-11 876
Kontorsmateriel	-11 100	0
Telefon och porto	-12 835	-53 265
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 689	-240
Medlems- och föreningsavgifter	-29 200	0
Bankkostnader	-11 032	-5 801
Övriga externa kostnader	-46 601	-21 605
Summa övriga externa kostnader	-1 196 645	-114 249

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-43 999	-56 997
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 500	-42 000
Sociala kostnader	-23 585	-28 929
Summa personalkostnader	-101 084	-127 926

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 146 212	-2 073 756
Avskrivning Markanläggningar	-34 767	-34 767
Avskrivning Installationer	-75 956	-54 881
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 256 935	-2 163 404

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	27 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	27 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	68 719	23 887
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	117	1 033
Övriga ränteintäkter	3 583	1 913
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	72 419	26 833

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 156 271	-1 364 983
Övriga räntekostnader	-532	0
Övriga finansiella kostnader	-240	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 157 044	-1 364 983

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	87 842 626	87 842 626
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggning	994 652	994 652
	89 937 278	89 937 278
Årets anskaffningar		
Byggnader, tak, lägenheter	12 296 654	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 233 932	89 937 278
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 343 707	-19 417 606
Tillkommande utgifter	0	-1 852 345
Markanläggningar	-192 335	-157 568
	-23 536 042	-21 427 519
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 146 212	-2 073 756
Årets avskrivning markanläggningar	-34 767	-34 767
	-2 180 979	-2 108 523
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 717 021	-23 536 042
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 516 911	66 401 237
Varav		
Byggnader	74 649 360	64 498 919
Mark	1 100 000	1 100 000
Tillkommande utgifter		0
Markanläggningar	767 551	802 318
Taxeringsvärden		
Bostäder	100 400 000	100 400 000
Lokaler	1 937 000	1 937 000
Totalt taxeringsvärde	102 337 000	102 337 000
<i>varav byggnader</i>	<i>76 798 000</i>	<i>76 798 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 539 000</i>	<i>25 539 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	948 657	948 657
Installationer	963 338	503 050
	1 911 995	1 451 707
Årets anskaffningar		
Installationer	77 316	460 288
	1 989 311	1 911 995
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-948 657	-948 657
Installationer	-87 864	-32 983
	-1 036 521	-981 640
Årets avskrivningar		
Installationer	-75 956	-54 881
	-1 112 477	-1 036 521
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	876 834	875 474
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	876 834	875 474

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	1 829 045	
Pågående ny- och ombyggnation		1 829 045
Omkalssificering	-1 829 045	
Vid årets slut	0	1 829 045

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	1 360 000	1 360 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 360 000	1 360 000

Not 15 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	29 340	3 602 107
Transaktionskonto	1 760 540	2 319 979
Summa kassa och bank	1 789 880	5 922 086

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	79 265 283	72 428 953
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 586 603	-23 838 450
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 204 920	-1 084 920
Långfristig skuld vid årets slut	45 473 760	47 505 583

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,13%	2024-06-19	16 969 640,00	-16 882 616,00	87 024,00	0,00
SWEDBANK	4,17%	2024-12-28	0,00	16 882 616,00	0,00	16 882 616,00
SWEDBANK	2,52%	2025-04-25	7 351 155,00	0,00	105 072,00	7 246 083,00
NORDEA	1,13%	2025-06-02	8 875 000,00	0,00	100 000,00	8 775 000,00
SBAB	3,27%	2026-07-09	12 398 500,00	0,00	274 000,00	12 124 500,00
SBAB	4,17%	2026-11-17	0,00	5 000 000,00	56 250,00	4 943 750,00
SBAB	3,42%	2027-01-19	0,00	3 000 000,00	22 500,00	2 977 500,00
SWEDBANK	3,69%	2027-02-25	7 034 658,00	0,00	78 824,00	6 955 834,00
SBAB	3,97%	2027-05-19	19 800 000,00	0,00	440 000,00	19 360 000,00
Summa			72 428 953,00	8 000 000,00	1 163 670,00	79 265 283,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 204 920 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 819 680 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 73 240 683 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre (3) lån om 32 903 699 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	80 270 000	80 270 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Luleå den dag våra digitala signaturer utvisar

Berit Johansson

Ulf Digervall

Lena Wennberg

Hans Larsson

Robin Lahti

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag våra digitala signaturer utvisar

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Alexander Björk
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557538593537

Dokument

Årsredovisning 2023-24

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-02-06 18:06:45 CET (+0100) av Anna-Lena Isaksson (AI)

Färdigställt 2025-02-10 07:57:52 CET (+0100)

Initierare

Anna-Lena Isaksson (AI)

Riksbyggen

anna-lena.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Berit Johansson (BJ)

berit.j.son@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERIT MARIA JOHANSSON"

Signerade 2025-02-06 18:13:05 CET (+0100)

Ulf Digervall (UD)

ulfdigervall@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Ove Digervall"

Signerade 2025-02-06 18:23:00 CET (+0100)

Lena Wennberg (LW)

lena.wennberg2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA WENNBERG"

Signerade 2025-02-06 18:43:01 CET (+0100)

Hans Larsson (HL)

hln1961@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS LARSSON"

Signerade 2025-02-06 21:52:35 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557538593537

Robin Lahti (RL)
robin.lahti@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBIN LAHTI"
Signerade 2025-02-07 08:37:16 CET (+0100)

Monika Lindgren (ML)
monika.lindgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONIKA LINDGREN"
Signerade 2025-02-09 12:27:37 CET (+0100)

Alexander Björk (AB)
alexanderbjork@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER BJÖRK"
Signerade 2025-02-10 07:57:52 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Krongården, org. nr 797000-1587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Krongården för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Krongården för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 förtlöpande 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Luleå den dag våra digitala signaturer utvisar

Monika Lindgren, KPMG
Auktoriserad revisor

Alexander Björk
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557538593792

Dokument

Revisionsberättelse Krongården 2023-2024

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-02-06 18:07:59 CET (+0100) av Anna-Lena Isaksson (AI)

Färdigställt 2025-02-09 12:48:57 CET (+0100)

Initierare

Anna-Lena Isaksson (AI)

Riksbyggen

anna-lena.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Alexander Björk (AB)

alexanderbjork@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDER BJÖRK"

Signerade 2025-02-09 12:48:57 CET (+0100)

Monika Lindgren (ML)

monika.lindgren@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONIKA LINDGREN"

Signerade 2025-02-09 12:28:28 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopien bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

