

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kronanhöjden
Org nr: 769613-8952

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Kronanhöjden har härmed upprättat
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-20. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-26.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av högre underhålls- och reparationskostnader 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 7% till 8%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 204% till 129%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 030 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 213 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kronan 1:3 i Luleå kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 63 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adress är Armévägen 19, 21 och 23 i Luleå. Föreningen innehar tomten med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

	Antal
2 rum och kök	3
3 rum och kök	39
4 rum och kök	21

Dessutom tillkommer:

	Antal
Antal garage	63
Antal lokaler/förråd	45
Antal p-platser	23

Total tomtarea 18 653 m²

Total bostadsarea 5 862 m²

Årets taxeringsvärde 124 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 124 000 000 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 438 tkr och planerat underhåll för 688 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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. Underhållsplanen är aktuell och uppdaterad. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 875 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	24
Installationer	603
Huskropp utvändigt	58
Garage och p-platser	3

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alf Nilsson	Ordförande	2025
Åke Ögren	Sekreterare	2026
Göran Gabrielsson	Vice ordförande	2026
Berit Lindqvist	Ledamot	2025
Mikael Strandelin	Ledamot	2025
Bengt Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catharina Stålnacke	Suppleant	2025
Christina Sandberg	Suppleant	2025
Josefine Larsson-Lindström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag
Torkel Vesterlund	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Carl Erik Grip

Valberedning

Per Olof Lund, sammankallande

Eva Eriksson

Kjell Andersson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 772 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 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 523	5 084	4 651	5 038	5 085
Resultat efter finansiella poster*	-816	-406	224	829	1 154
Soliditet %*	58	58	58	57	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	92	92	92	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	842	802	730	797	805
Energikostnad kr/kvm*	172	162	141	149	145
Sparande kr/kvm*	154	148	274	347	402
Skuldsättning kr/kvm*	7 179	7 384	7 476	7 568	8 172
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 179	7 384	7 476	7 568	8 172
Räntekänslighet %*	8,5	9,2	10,2	9,5	10,1

* obligatoriska nyckeltal

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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 högre underhålls- och reparationskostnader samt ökade räntekostnader. Underhållsplanen ligger till grund för framtida avsättning till underhållsfonden samt för en långsiktig 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	52 065 000	6 192 142	2 581 694	-406 242
Disposition enl. årsstämmobeslut			-406 242	406 242
Reservering underhållsfond		875 000	-875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-688 066	688 066	
Årets resultat				-816 023
Vid årets slut	52 065 000	6 379 076	1 988 518	-816 023

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 175 452
Årets resultat	-816 023
Årets fondreservering enligt stadgarna	-875 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	688 066
Summa	1 172 495

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 172 495**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 523 028	5 084 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	157 538	21 395
Summa rörelseintäkter		5 680 566	5 105 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 913 446	-3 065 524
Övriga externa kostnader	Not 5	-801 973	-75 271
Personalkostnader	Not 6	-232 541	-198 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 029 505	-1 000 009
Summa rörelsekostnader		-4 977 465	-4 339 003
Rörelseresultat		703 101	766 661
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 890
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	65 805	64 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 584 929	-1 239 057
Summa finansiella poster		-1 519 124	-1 172 904
Resultat efter finansiella poster		-816 023	-406 242
Årets resultat		-816 023	-406 242

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	99 835 907	100 810 581
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	577 744	632 576
Summa materiella anläggningstillgångar		100 413 652	101 443 156
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		100 508 152	101 537 656
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	2
Övriga fordringar		190	75 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 752	60 830
Summa kortfristiga fordringar		139 002	136 063
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 713 857	3 070 578
Summa kassa och bank		2 713 857	3 070 578
Summa omsättningstillgångar		2 852 859	3 206 640
Summa tillgångar		103 361 011	104 744 297

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	52 065 000	52 065 000	
Fond för yttre underhåll	6 379 076	6 192 142	
Summa bundet eget kapital	58 444 076	58 257 142	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 988 518	2 581 694	
Årets resultat	-816 023	-406 242	
Summa fritt eget kapital	1 172 495	2 175 452	
Summa eget kapital	59 616 571	60 432 594	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 092 955	0
Summa långfristiga skulder		10 092 955	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 988 657	43 282 748
Leverantörsskulder		227 089	85 223
Skatteskulder		9 801	11 918
Övriga skulder		870 480	1 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		555 458	930 780
Summa kortfristiga skulder		33 651 484	44 311 703
Summa eget kapital och skulder		103 361 011	104 744 297

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	703 101	766 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 029 505	1 000 009
	1 732 606	1 766 671
Erhållen ränta	65 805	66 154
Erlagd ränta	-1 641 764	-1 089 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	156 647	742 832
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 939	156 753
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	690 708	-16 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten	844 415	883 184
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-432 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-432 819
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 201 136	-541 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 201 136	-541 136
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-356 721	-90 771
Likvida medel vid årets början	3 070 578	3 161 348
Likvida medel vid årets slut	2 713 857	3 070 578
Kassa och Bank BR	2 713 857	3 070 578

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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
Motorvärmare	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5
Förrådsbyggnad	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 524 912	4 309 404
Hyror, lokaler	160 800	108 000
Hyror, p-platser	447 313	290 678
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-4 225
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 955	-19 549
Elavgifter	239 148	217 043
Kabel-tv-avgifter	173 880	173 880
Övriga ersättningar	2 936	9 043
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-4
Summa nettoomsättning	5 523 028	5 084 270

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna skadestånd	44 928	0
Övriga rörelseintäkter	112 610	21 395
Summa övriga rörelseintäkter	157 538	21 395

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-688 066	-271 390
Reparationer	-438 393	-376 478
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 690	-100 107
Försäkringspremier	-76 251	-64 330
Kabel- och digital-TV	-190 984	-210 130
Återbäring från Riksbyggen	800	6 300
Serviceavtal	-35 530	-3 240
Obligatoriska besiktningar	-20 104	-5 581
Bevakningskostnader	-53 586	-45 828
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 210	-45 519
Snö- och halkbekämpning	-115 001	-123 569
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-87 638	-65 487
Fordons- och maskinkostnader	0	-498
Vatten	-246 963	-216 769
Fastighetsel	-346 149	-369 427
Uppvärmning	-415 246	-377 412
Sophantering och återvinning	-93 436	-113 650
Förvaltningsarvode drift	0	-682 408
Summa driftskostnader	-2 913 446	-3 065 524

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-706 333	0
IT-kostnader	-274	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-8 381	-23 679
Kreditupplysningar	-3 561	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 936	-9 041
Kontorsmateriel	-3 400	-522
Telefon och porto	0	-1 350
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	-6 300
Bankkostnader	-4 699	-4 384
Advokat och rättegångskostnader	-33 240	0
Övriga externa kostnader	-7 850	-8 996
Summa övriga externa kostnader	-801 973	-75 271

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-48 000	-52 000
Sammanträdesarvoden	-148 300	-112 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-7 500
Sociala kostnader	-28 741	-25 800
Summa personalkostnader	-232 541	-198 200

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-967 076	-967 076
Avskrivning Markanläggningar	-4 554	-4 554
Avskrivning Markinventarier	-3 044	-3 044
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 965	-830
Avskrivning Installationer	-44 867	-24 506
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 029 505	-1 000 009

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 890
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 890

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	65 682	64 104
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	88	130
Övriga ränteintäkter	35	30
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	65 805	64 264

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 584 463	-1 238 575
Övriga räntekostnader	-466	-482
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 584 929	-1 239 057

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	109 188 349	109 188 349
Mark	4 515 125	4 515 125
Markanläggning	91 075	91 075
Markinventarier	137 500	137 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 932 049	113 932 049

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-12 935 660	-11 968 584
Markanläggningar	-60 482	-55 928
Markinventarier	-125 328	-122 284
	-13 121 470	-12 146 796
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-967 076	-967 076
Årets avskrivning markanläggningar	-4 554	-4 554
Årets avskrivning markinventarier	-3 044	-6 204
	-974 674	-977 834
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 096 144	-13 124 630

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	99 835 906	100 810 580
Byggnader	95 285 613	96 252 690
Mark	4 515 125	4 515 125
Markanläggningar	26 040	30 593
Markinventarier	9 128	12 172

Taxeringsvärden

Bostäder	124 000 000	124 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

124 000 000	124 000 000
--------------------	--------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>98 000 000</i>	<i>98 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Inventarier och verktyg	156 218	56 573
-------------------------	---------	--------

Installationer	626 106	292 932
----------------	---------	---------

782 324	349 505
----------------	----------------

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg		99 645
-------------------------	--	--------

Installationer		333 174
----------------	--	---------

432 819

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

782 324	782 324
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-57 403	-56 573
-------------------------	---------	---------

Installationer	-92 345	-56 251
----------------	---------	---------

-149 748	-112 824
-----------------	-----------------

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-9 965	-830
-------------------------	--------	------

Installationer	-44 867	-24 506
----------------	---------	---------

-54 832	-25 336
----------------	----------------

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-67 368	-57 403
-------------------------	---------	---------

Installationer	-137 212	-92 345
----------------	----------	---------

-204 580	-149 748
-----------------	-----------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut

577 744	632 576
----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	88 850	98 815
-------------------------	--------	--------

Installationer	488 894	533 761
----------------	---------	---------

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	94 500	94 500
Summa andra långfristiga fordringar	94 500	94 500

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 586 708	2 322 543
Transaktionskonto	1 127 149	748 035
Summa kassa och bank	2 713 857	3 070 578

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	42 081 612	43 282 748
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 447 521	-42 741 612
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-541 136	-541 136
Långfristig skuld vid årets slut	10 092 955	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,75%	2025-12-22	8 945 340,00	0,00	92 220,00	8 853 120,00
NORDEA	2,98%	2025-03-19	12 657 497,00	0,00	802 620,00	11 854 877,00
NORDEA	3,45%	2025-04-19	11 291 068,00	0,00	158 352,00	11 132 716,00
NORDEA	2,64%	2027-10-20	10 388 843,00	0,00	147 944,00	10 240 899,00
Summa			43 282 748,00	0,00	1 201 136,00	42 081 612,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 31 447 521 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.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 541 136 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 164 544 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 39 375 932 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

Not 16 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	59 535 000	59 535 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Luleå 2025-04-01

Ort och datum



Alf Nilsson



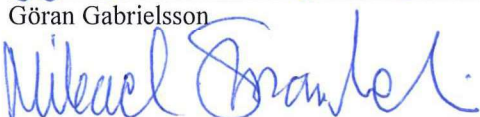
Åke Ögren



Göran Gabrielsson



Berit Lindqvist



Mikael Strandelin



Bengt Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

4 april 2025



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB



Torkel Westerlund

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronanhöjden, org. nr 769613-8952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronanhöjden för år 2024.

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 2024 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 revisionsssed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Kronanhöjden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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

4 april 2025

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Torkel Westerlund
Förtroendevald revisor