

Årsredovisning

Brf Resedan Luleå
Org nr: 797000-1496

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Resedan Luleå får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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.

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-05-15.

Årets resultat är något sämre än föregående år främst p.g.a. ökade kostnader för arvoden

Driftkostnader har ökat jämfört med föregående år. Räntekostnader har minskat p.g.a. omsatta lån. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 27% till 94%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 335% till 244%.

I resultatet ingår avskrivningar med 443 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 685 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Resedan 7 och 8 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 78 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957. Fastigheternas adress är Majvägen 3,5,7 och 9, Lövgatan 3 och 5 samt Barrgatan 2,4,6 och 8.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina försäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	33
3 rum och kök	28
4 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	28
Antal p-platser	30

Bostäder bostadsrätt 4 968 m²

Garagelokaler 510 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi
Fastighetsförsäkring och	Dina försäkringar

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 95 tkr och planerat underhåll för 36 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 till underhållsfond har skett med 179 tkr. Föreningen har en underhållsplan.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	16 734
Huskropp utvändigt	18 783

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rikard Lundberg	Ordförande	2025
Jan Norman	Vice ordförande	2025
Marie Sundén	Sekreterare	2025
Francoise Dubois	Ledamot	2026
Sonja Lundmark	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Nordanstål	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ready AB	Auktoriserad revisor	2025
Millan Ryd	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kristina Johansson	2025	
Mats Emanuelsson	2025	

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 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 529 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 442	3 298	3 114	2 948	2 908
Rörelsens intäkter	3 443	3 299	3 119	2 958	2 944
Resultat efter finansiella poster*	242	281	615	287	592
Årets resultat	242	281	615	287	592
Resultat exkl avskrivningar	685	774	1 060	658	954
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	507	595	881	480	851
Balansomslutning	23 011	22 468	22 375	19 300	18 982
Årets kassaflöde	561	551	-190	709	-940
Soliditet %*	37	36	35	38	37
Likviditet %	94	27	29	133	96
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	95	96	95
Avgifts- hyresbortfall %	-	0,1	0,0	0,0	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	655	630	593	571	564
Driftkostnader kr/kvm	302	316	284	345	295
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	296	301	284	279	295
Energikostnad kr/kvm*	189	180	145	155	156
Underhållsfond kr/kvm	338	312	294	261	294
Reservering till underhållsfond kr/kvm	33	33	33	33	19
Sparande kr/kvm*	132	148	194	185	174
Ränta kr/kvm	63	63	42	19	24
Skuldsättning kr/kvm*	2 460	2 511	2 560	2 063	2 111
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 713	2 769	2 822	2 275	2 328
Räntekänslighet %*	4,1	4,4	4,8	4,0	4,1

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

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 verksamhets år i flerårsöversikten.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	293 341	30 405	1 707 281	5 877 203	280 680
Disposition enl. årsstämmobeslut				280 680	-280 680
Reservering underhållsfond			178 617	-178 617	
Ianspråktagande av underhållsfond			-35 517	35 517	
Årets resultat					242 347
Vid årets slut	293 341	30 405	1 850 381	6 014 783	242 347

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 157 883
Årets resultat	242 347
Årets fondreservering enligt stadgarna	-178 617
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 517
Summa	6 257 129

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 257 129

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 442 376	3 298 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	720
Summa		3 443 156	3 298 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 655 900	-1 731 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-558 689	-480 224
Personalkostnader	Not 6	-229 853	-61 057
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-443 146	-445 126
Summa rörelsekostnader		-2 887 588	-2 718 021
Rörelseresultat		555 568	580 862
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 803	49 007
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-344 024	-349 190
Summa finansiella poster		-313 221	-300 182
Resultat efter finansiella poster		242 347	280 680
Årets resultat		242 347	280 680

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 465 719	19 890 949
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	6 312	24 228
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	279 075	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 751 106	19 915 177
Summa anläggningstillgångar		19 751 106	19 915 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	-275
Övriga fordringar	Not 14	1 390	-7 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	217 153	79 374
Summa kortfristiga fordringar		218 543	71 792
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 041 847	2 480 832
Summa kassa och bank		3 041 847	2 480 832
Summa omsättningstillgångar		3 260 390	2 552 624
Summa tillgångar		23 011 496	22 467 802



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		293 341	293 341
Reservfond		30 405	30 405
Fond för yttre underhåll		1 850 381	1 707 281
Summa bundet eget kapital		2 174 127	2 031 027
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 014 783	5 877 203
Årets resultat		242 347	280 680
Summa fritt eget kapital		6 257 129	6 157 883
Summa eget kapital		8 431 256	8 188 910
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 122 030	4 695 233
Summa långfristiga skulder		11 122 030	4 695 233
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 353 680	9 062 477
Leverantörsskulder	Not 18	268 024	30 373
Skatteskulder	Not 19	14 229	−2 797
Övriga skulder	Not 20	0	−26 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	822 277	520 406
Summa kortfristiga skulder		3 458 210	9 583 659
Summa eget kapital och skulder		23 011 496	22 467 802



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	555 568	580 862
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	443 146	445 126
	998 714	1 025 988
Erhållen ränta	39 364	38 223
Erlagd ränta	-357 013	-309 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	681 065	755 149
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-155 312	23 539
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	596 337	36 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 122 089	814 732
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-279 075	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-279 075	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-282 000	-264 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-282 000	-264 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	561 014	550 732
Likvida medel vid årets början	2 480 832	1 930 101
Likvida medel vid årets slut	3 041 847	2 480 832



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.

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 verksamhets år i flerårsöversikten.

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
Byggnader	Linjär	100
Stomme	Linjär	25-50
Komponenter	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	3-5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 628 227	2 529 652
Hyror, garage	95 400	97 615
Hyror, p-platser	54 000	54 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 475
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-150
Rabatter	0	-550
Elavgifter	251 166	222 000
Balkonginglasning	376 200	376 200
Övriga ersättningar	37 388	21 879
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-8
Summa nettoomsättning	3 442 376	3 298 163

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	780	720
Summa övriga rörelseintäkter	780	720

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-35 517	-82 299
Reparationer	-95 255	-122 161
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-138 892	-130 530
Försäkringspremier	-86 642	-80 271
Kabel- och digital-TV	-54 557	-53 274
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 468	0
Obligatoriska besiktningar	-19 238	-1 813
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-29 031
Snö- och halkbekämpning	-42 520	-105 211
Förbrukningsinventarier	-32 204	-48 630
Vatten	-292 144	-235 387
Fastighetsel	-268 947	-273 246
Uppvärmning	-472 618	-476 351
Sophantering och återvinning	-95 899	-93 411
Förvaltningsarvode drift	-3 000	0
Summa driftskostnader	-1 655 900	-1 731 614

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-444 632	-411 406
IT-kostnader	0	-435
Arvode, yrkesrevisorer	-40 450	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-3 885	-3 351
Kreditupplysningar	-2 304	-5 781
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 179	-19 572
Representation	-2 651	0
Kontorsmateriel	-3 003	-4 082
Medlems- och föreningsavgifter	-7 080	0
Konsultarvoden	-12 800	0
Bankkostnader	-6 528	-5 891
Övriga externa kostnader	-19 177	-8 706
Summa övriga externa kostnader	-558 689	-480 224

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-151 260	-39 880
Sammanträdesarvoden	-31 580	-5 430
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-43 013	-11 747
Summa personalkostnader	-229 853	-61 057

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-425 230	-425 230
Avskrivning Inventarier	-17 916	-19 896
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-443 146	-445 126

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 695	48 774
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	29
Övriga ränteintäkter	88	205
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 803	49 007

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-343 969	-347 751
Övriga räntekostnader	-55	0
Övriga finansiella kostnader	0	-1 439
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-344 024	-349 190

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 260 767	28 260 767
Mark	490 000	490 000
Markanläggning	563 022	563 022
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 313 789	29 313 789

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 859 818	-8 434 587
Markanläggningar	-563 022	-563 022
	-9 422 840	-8 997 609

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-425 230	-425 230
-----------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-9 848 070	-9 422 839
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 465 719	19 890 949
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	18 975 719	19 400 949
Mark	490 000	490 000
Markanläggningar	0	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	420 399	420 399
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	420 399	420 399
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-396 171	-376 276
	-396 171	-376 276
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 916	-19 896
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-414 088	-396 172
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-414 088	-396 172
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 312	24 228
Varav		
Inventarier och verktyg	6 312	24 228

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Uteplats	279 075	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	279 075	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-275
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	-275

Not 14 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	0	-8 664
Skattekonto	1 390	1 357
Summa övriga fordringar	1 390	-7 307

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 223	10 784
Förutbetalda försäkringspremier	29 525	27 593
Förutbetalt förvaltningsarvode	114 923	36 800
Förutbetald vattenavgift	24 160	0
Förutbetald renhållning	8 438	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 092	4 197
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 792	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 153	79 374

Not 16 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	3 032 995	2 459 910
Transaktionskonto	8 852	20 922
Summa kassa och bank	3 041 847	2 480 832

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	13 475 710	13 757 710
Lån som omförhandlas under nästkommande räkenskapsår	-2 121 600	-8 822 770
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-232 080	-239 707
Långfristig skuld vid årets slut	11 122 030	4 695 233

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,60%	2026-01-30	2 171 520,00	0,00	49 920,00	2 121 600,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2027-09-30	2 947 500,00	0,00	30 000,00	2 917 500,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2029-06-01	836 775,00	0,00	17 252,00	819 523,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2029-06-01	3 176 000,00	0,00	72 000,00	3 104 000,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2029-07-30	4 625 915,00	0,00	112 828,00	4 513 087,00
Summa			13 757 710,00	0,00	282 000,00	13 475 710,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 232 080 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 410 000 kr.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 121 600 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 lånet under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	149 209	30 373
Ej reskontraförda leverantörsskulder	118 815	0
Summa leverantörsskulder	268 024	30 373

Not 19 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	138 892	257 862
Debiterad preliminärskatt	-124 663	-260 659
Summa skatteskulder	14 229	-2 797

Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder för löneavdrag	0	-26 740
Avräkning hyror och avgifter	0	-60
Summa övriga skulder	0	-26 800

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	36 800	10 140
Upplupna räntekostnader	53 001	65 990
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 189	0
Upplupna elkostnader	19 655	19 148
Upplupna vattenavgifter	0	39 838
Upplupna värmekostnader	15 503	13 386
Upplupna kostnader för renhållning	0	14 609
Upplupna revisionsarvoden	23 625	21 300
Upplupna styrelsearvoden	117 000	78 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	279 075	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	273 429	257 995
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	822 277	520 406

Not Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	14 923 000	14 923 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-03

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Luleå

Jan Norman

Rikard Lundberg

Marie Sundén

Francoise Dubois

Sonja Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats

Hans Öystilä Ready AB
Auktoriserad revisor

Millan Ryd
Förtroendevald revisor



Brf Resedan Luleå

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Resedan Luleå i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Resedan Luleå, org.nr 797000-1496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Resedan Luleå för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

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 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023-09-01—2024-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 december 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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. Risker 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 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 Bostadsrättsförening Resedan Luleå för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 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 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 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 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.

Luleå den

Ready AB

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Millan Ryd
Förtroendevald revisor