

Årsredovisning

RBF Krongården
Org nr: 797000-1587

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Krongården 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.

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

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av högre underhållskostnader 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 10% till 26%.

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 107% till 283%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 492 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 6-36 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 lokalarea	360 m ²

Årets taxeringsvärde	100 936 000 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 940 tkr och planerat underhåll för 218 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: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 216 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	104
Installationer	114

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

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ready AB	Auktoriserad revisor	2025
Alexander Björk	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Conny Holmberg	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Maria Drugge Söderlund	2025	
Patrycja Jurek	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föregående räkenskapsår 2023/2024 byggde föreningen fyra nya lägenheter av befintliga lokaler varav en av lägenheterna såldes. Under räkenskapsåret 2024/2025 har de resterande tre lägenheterna sålts vilket innebär att föreningen har stärkt sitt eget kapital ytterligare med tillkommande insatser och upplåtelseavgifter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 168 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Den senaste förändringen av årsavgifterna för föreningen skedde den 1 februari 2025 då avgifterna höjdes med 5,0%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 403 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 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 673	9 268	8 969	8 820	8 619
Resultat efter finansiella poster*	-1 826	-880	211	2 284	1 790
Soliditet %*	2	1	1	1	-2
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	87	95	91	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 043	998	962	940	923
Energikostnad kr/kvm*	191	229	195	176	181
Sparande kr/kvm*	77	154	297	395	332
Skuldsättning kr/kvm*	9 342	8 606	7 864	7 982	8 092
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 722	8 957	8 184	8 307	8 422
Räntekänslighet %*	9,3	9,0	8,5	8,8	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 till stor del på höga räntekostnader, vilka också ökat under året på grund av nyupptagna lån för finansiering av takprojekt. Reparationskostnaderna har även varit höga under året. 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	222 165	1 796 839	69 750	2 297 861	-2 526 931	-880 197
Disposition enl. årsstämmobeslut					-880 197	880 197
Reservering underhållsfond				216 000	-216 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-218 026	218 026	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	4 620	2 895 380				
Årets resultat						-1 826 045
Vid årets slut	226 785	4 692 219	69 750	2 295 835	-3 405 102	-1 826 045

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 407 128
Årets resultat	-1 826 045
Årets fondreservering enligt stadgarna	-216 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	218 026
Summa	-5 231 147

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 231 147**

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	9 672 800	9 268 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 964	899 793
Summa		9 697 764	10 167 974
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 509 653	-5 408 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 824 936	-1 196 645
Personalkostnader	Not 6	-141 616	-101 084
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 317 588	-2 256 935
Summa rörelsekostnader		-8 793 792	-8 963 546
Rörelseresultat		903 972	1 204 428
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 201	72 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 781 217	-2 157 044
Summa finansiella poster		-2 730 016	-2 084 625
Resultat efter finansiella poster		-1 826 045	-880 197
Årets resultat		-1 826 045	-880 197



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	74 310 488	76 516 911
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	800 878	876 834
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	4 120 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 231 366	77 393 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 360 000	1 360 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 360 000	1 360 000
Summa anläggningstillgångar		80 591 366	78 753 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		157 416	681 801
Övriga fordringar		161 847	114 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		553 917	1 103 239
Summa kortfristiga fordringar		873 180	1 899 777
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	9 492 911	1 789 880
Summa kassa och bank		9 492 911	1 789 880
Summa omsättningstillgångar		10 366 091	3 689 657
Summa tillgångar		90 957 457	82 443 402



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 919 004	2 019 004
Reservfond		69 750	69 750
Fond för yttre underhåll		2 295 835	2 297 861
Summa bundet eget kapital		7 284 589	4 386 615
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 405 102	−2 526 931
Årets resultat		−1 826 045	−880 197
Summa fritt eget kapital		−5 231 147	−3 407 128
Summa eget kapital		2 053 442	979 487
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	49 447 684	45 473 760
Summa långfristiga skulder		49 447 684	45 473 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 592 679	33 791 523
Leverantörsskulder		926 211	491 294
Skatteskulder		26 811	29 106
Övriga skulder		388 873	341 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 521 757	1 336 575
Summa kortfristiga skulder		39 456 331	35 990 155
Summa eget kapital och skulder		90 957 457	82 443 402



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	903 972	1 204 428
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 317 588	2 256 935
	3 221 559	3 461 363
Erhållen ränta	51 201	72 419
Erlagd ränta	-2 803 119	-2 003 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	469 641	1 530 665
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	1 026 597	-866 107
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	686 921	-1 938 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 183 160	-1 273 611
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-35 209	-12 296 654
Investeringar i inventarier	0	-77 316
Investeringar i pågående byggnation	-4 120 000	1 829 045
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 155 209	-10 544 925
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 224 920	-1 163 670
Upptagna lån	8 000 000	8 000 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	2 900 000	850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 675 080	7 686 330
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	7 703 031	-4 132 206
Likvida medel vid årets början	1 789 880	5 922 086
Likvida medel vid årets slut	9 492 911	1 789 880
Kassa och Bank BR	9 492 911	1 789 880



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*

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 044 115	6 641 687
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-23 981	-23 995
Hyrer, lokaler	116 052	116 052
Hyrer, garage	247 056	247 056
Hyrer, p-platser	162 000	162 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-111 986	-105 252
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-509
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-90	-1 016
Bränsleavgifter, bostäder	624 088	614 532
Elavgifter	152 654	147 842
Kabel-tv-avgifter	354 209	349 242
Övriga avgifter	0	500
Balkonginglasning	1 077 804	1 077 804
Övriga ersättningar	30 903	42 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-25	-22
Summa nettoomsättning	9 672 800	9 268 182

*Redovisningen av obligatoriska avgifter har ändrats. Dessa intäkter inkluderas nu i nettoomsättningen vilket påverkar jämförbarheten med tidigare år.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter	24 964	20 405
Försäkringsersättningar	0	879 388
Summa övriga rörelseintäkter	24 964	899 793

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-218 026	-25 070
Reparationer	-939 759	-1 689 818
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-277 684	-258 980
Försäkringspremier	-174 307	-149 933
Kabel- och digital-TV	-457 772	-421 299
Återbäring från Riksbyggen	4 100	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-41 914
Serviceavtal	-20 216	-40 263
Obligatoriska besiktningar	-105 235	-15 241
Bevakningskostnader	-9 195	-9 075
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 329	0
Snö- och halkbekämpning	-201 716	-314 370
Förbrukningsinventarier	-52 780	-58 646
Vatten	-384 469	-646 167
Fastighetsel	-580 852	-631 229
Uppvärmning	-790 844	-830 888
Sophantering och återvinning	-207 888	-194 235
Förvaltningsarvode drift	-88 681	-82 956
Summa driftskostnader	-4 509 653	-5 408 883

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 039 489	-997 517
Lokalkostnader	-6 500	0
IT-kostnader	0	-1 443
Arvode, yrkesrevisor	-41 750	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-37 767	-11 629
Kreditupplysningar	-8 839	-7 605
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 769	-43 494
Kontorsmateriel	-14 217	-11 100
Telefon och porto	-14 074	-12 835
Intäkter till försäkringsersättning	-454 484	-1 689
Medlems- och föreningsavgifter	0	-29 200
Bankkostnader	-6 651	-11 032
Övriga externa kostnader	-166 395	-46 601
Summa övriga externa kostnader	-1 824 936	-1 196 645

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-92 000	-43 999
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 000	-33 500
Sociala kostnader	-33 616	-23 585
Summa personalkostnader	-141 616	-101 084

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 206 865	-2 146 212
Avskrivning Markanläggningar	-34 767	-34 767
Avskrivning Installationer	-75 956	-75 956
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 317 588	-2 256 935

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	46 887	68 719
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 246	117
Övriga ränteintäkter	2 068	3 583
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 201	72 419



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 632 325	-2 156 271
Övriga räntekostnader	-1 317	-532
Övriga finansiella kostnader	-147 575	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 781 217	-2 157 044

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	100 139 280	87 842 626
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggning	994 652	994 652
	102 233 932	89 937 278

Årets anskaffningar

Byggnader	0	12 296 654
Bidrag Naturvårdsverket	-90 329	0
Tvättmaskiner	125 538	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 269 141	102 233 932

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-25 489 920	-23 343 707
Markanläggningar	-227 102	-192 335
	-25 717 021	-23 536 042

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 206 865	-2 146 212
Årets avskrivning markanläggningar	-34 767	-34 767
	-2 241 632	-2 180 979
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 958 653	-25 717 021

Restvärde enligt plan vid årets slut**74 310 488 76 516 911****Varav**

Byggnader	72 477 704	74 649 360
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggningar	732 784	767 551

Taxeringsvärden

Bostäder	99 200 000	100 400 000
Lokaler	1 736 000	1 937 000

Totalt taxeringsvärde**100 936 000 102 337 000***varav byggnader**79 470 000 76 798 000**varav mark**21 466 000 25 539 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	948 657	948 657
Installationer	1 040 654	963 338
	1 989 311	1 911 995
Årets anskaffningar		
Installationer	0	77 316
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 989 311	1 989 311
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-948 657	-948 657
Installationer	-163 820	-87 864
	-1 112 477	-1 036 521
Årets avskrivningar		
Installationer	-75 956	-75 956
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 188 433	-1 112 477
Restvärde enligt plan vid årets slut	800 878	876 834
Varav		
Installationer	800 878	876 834

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	0	1 829 045
Tak	4 120 000	0
Omkalssificering	0	-1 829 045
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	4 120 000	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	1 360 000	1 360 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 360 000	1 360 000

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	7 939 981	29 340
Transaktionskonto	1 552 930	1 760 540
Summa kassa och bank	9 492 911	1 789 880

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	86 040 363	79 265 283
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 787 103	-32 586 603
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-805 576	-1 204 920
Långfristig skuld vid årets slut	49 447 684	45 473 760

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,69%	2025-04-25	7 246 083,00	-7 167 279,00	78 804,00	0,00
NORDEA	3,69%	2025-06-02	8 750 000,00	-8 650 000,00	100 000,00	0,00
SWEDBANK	2,61%	2025-09-28	16 882 616,00	0,00	87 024,00	16 795 592,00
SBAB	3,27%	2026-07-09	12 124 500,00	0,00	274 000,00	11 850 500,00
SWEDBANK	2,58%	2025-10-28	0,00	7 167 279,00	26 268,00	7 141 011,00
SBAB	4,17%	2026-11-17	4 943 750,00	0,00	75 000,00	4 868 750,00
SBAB	3,42%	2027-01-19	2 977 500,00	0,00	45 000,00	2 932 500,00
SWEDBANK	3,69%	2027-02-25	6 955 834,00	0,00	78 824,00	6 877 010,00
SBAB	3,97%	2027-05-19	19 360 000,00	0,00	440 000,00	18 920 000,00
SWEDBANK	2,79%	2028-05-24	0,00	8 000 000,00	20 000,00	7 980 000,00
SWEDBANK	2,70%	2028-05-24	0,00	8 675 000,00	0,00	8 675 000,00
Summa			79 240 283,00	8 025 000,00	1 224 920,00	86 040 363,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 805 576 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 49 447 684 kr till betalning mellan 2 och 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 35 787 103 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 16 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-11

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

Berit Johansson

Ulf Digervall

Lena Wennberg

Hans Larsson

Robin Lahti

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag våra digitala signaturer utvisar

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor, Ready AB

Alexander Björk
Förtroendevald revisor



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 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 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 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 9 februari 2025 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalande. 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 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Krongården för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 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 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

Alexander Björk
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Krongården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Krongården 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



Hållbarhetsredovisning 2024/2025

RBF Krongården (797000-1587)

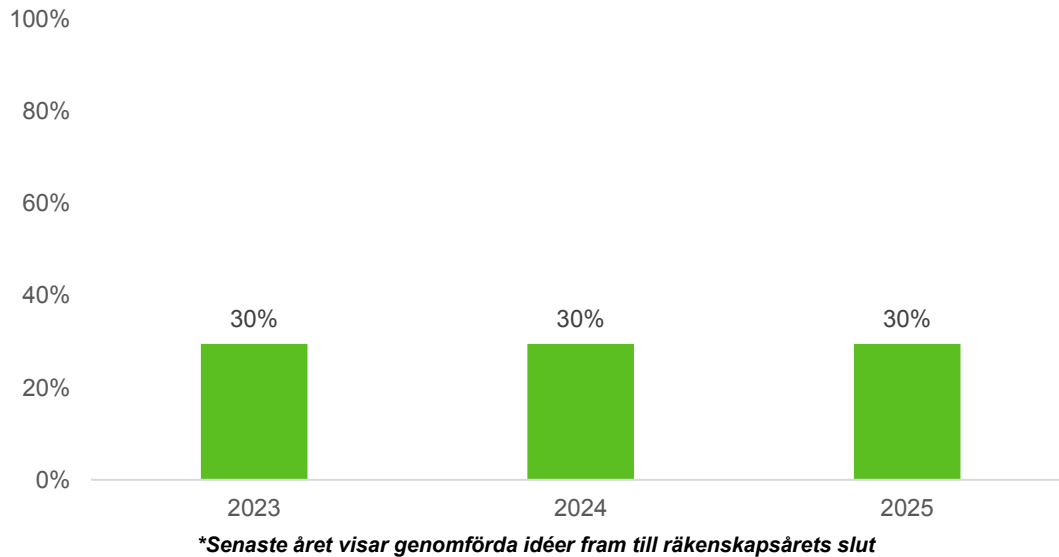


Hållbarhetsidéer

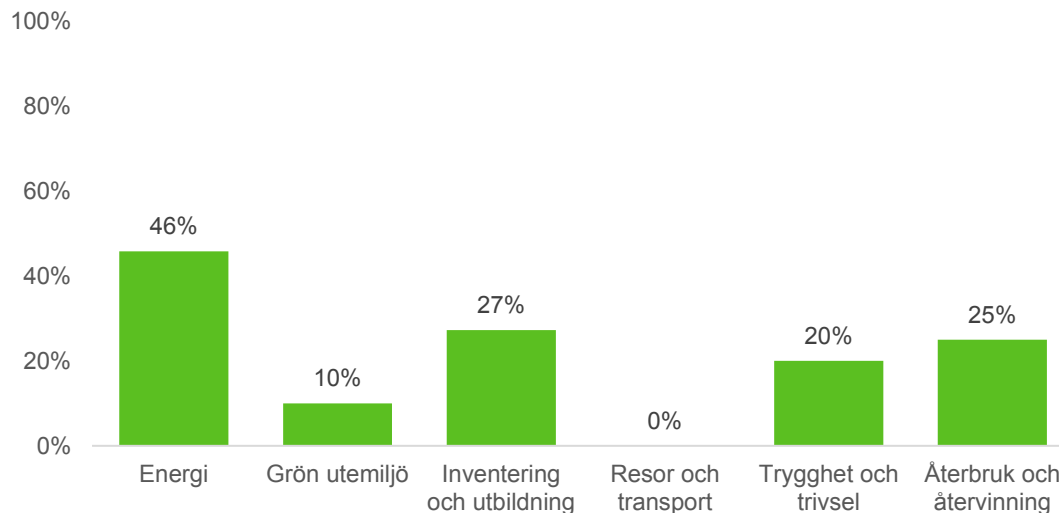
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Krongården har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 29% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Energi

Bytt till snålspolande kranar
Återvunnit ventilationsvärme
Isolerat vindens bjälklag
Övervakat driften
Jämnat ut temperaturskillnader
Bytt ut och kontrollerat termostatventiler
Infört individuell mätning
Bytt ut gammal tvättutrustning
Bytt ljuskällor utomhus
Bytt ljuskällor inomhus
Bytt till el från förnybara källor

Inventering och utbildning

Utsett miljö- och energiansvarig
Kontrollerat temperaturen
Inventerat ljuskällor

Återbruk och återvinning

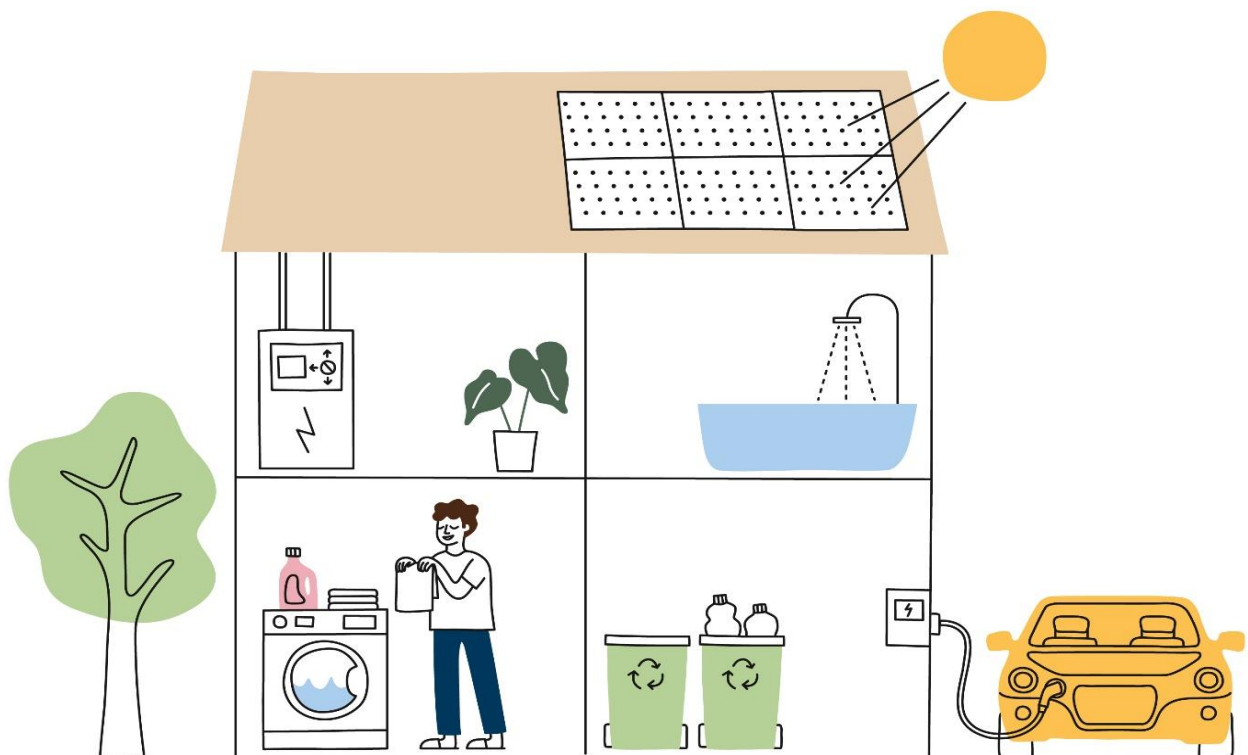
Samlat in farligt avfall
Förbättrat källsorteringsrummet

Grön utemiljö

Planterat växter som blommor hela

Trygghet och trivsel

Träffats dagtid



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-12-03.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

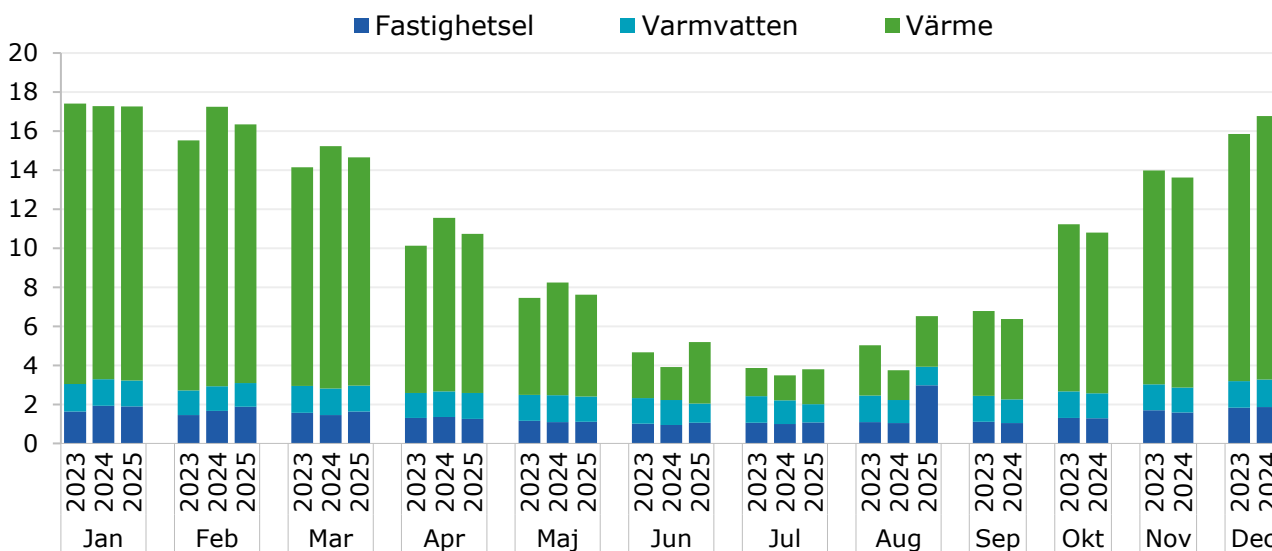
Föreningens totala area var 11 691 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
Specifik energianvändning	125	129	130	kWh/m ²
Varav fastighetsel	16	16	19	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024/2025 var 1 210 l/m² varav 250 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 15 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>