

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Kronan 1
Org nr: 716463-7121





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Kronan 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Luleå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-17.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 445 % till 278 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 768 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 012 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kronan 1:2 i Luleå kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 63 lägenheter samt en gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 2006 och gemensamhetslokalen är uppförd 2017. Fastighetens adress är Armévägen 1, 3, 5, 7, 9, 11 och 13 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning:

	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	35
4 rum och kök	20

Dessutom tillkommer:

	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	63
Antal p-platser	36

Total bostadsarea 5 717 m²

Total lokalarea 185 m²

Årets taxeringsvärde 114 095 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 117 382 000 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 159 tkr och planerat underhåll för 295 tkr.

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 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under hösten 2025 och visar på ett underhållsbehov på 488 tkr per år för de närmaste 30 åren. Men hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade avsättningen till underhållsfonden 213 tkr. Årets avsättning till underhållsfonden uppgår till 213 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	26
Installationer	247
Markytor	23

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Therese Landström	Ordförande	2026
Erika Andersson	Vice ordförande	2027
Karin Kemi	Ledamot	2026
Bror Morin	Ledamot	2027
Bengt Andersson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kjell Johansson	Suppleant	2027
Vladimir Lazarev	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ready AB	Auktoriserad revisor	2026
Anneli Åhl	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lennart Mattila	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Sune Åberg(sammankallande)		
Rolf Skär		
Lars Olsson		

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över från K2 till K3. I övrigt 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 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter från 2026-01-01 med 10 %.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 296	5 294	4 991	4 965	4 940
Resultat efter finansiella poster*	-755	-168	354	266	772
Soliditet %*	56	55	55	54	53
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	93	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,9	0,9	0,9	0,6	0,4
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	848	852	809	813	811
Energikostnad kr/kvm*	180	173	171	149	154
Sparande kr/kvm*	221	204	262	341	350
Skuldsättning kr/kvm*	7576	8002	8 314	8 410	8 837
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7821	8261	8 350	8 440	8 876
Räntekänslighet %*	9,2	9,7	10,3	10,4	10,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror främst på högre avskrivningar i samband med övergången till K3. Enligt den budget som styrelsen antagit för 2026 ligger föreningens sparandenyckeltal på 277kr/kvm. Föreningens underhållsplan visar ett sparandebehov på 262kr/kvm för 2026. Föreningens sparande överstiger därmed underhållsplanens krav på sparande för kommande år. Vilket innebär att föreningen kommer att ligga på en intäkts- och kostnadsnivå som medför att de klarar av att spara för sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	49 826 600	8 281 679	119 936	-168 413
Disposition enl. årsstämmobeslut			-168 413	168 413
Reservering underhållsfond		213 000	-213 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-295 411	295 411	
Årets resultat				-756 188
Vid årets slut	49 826 600	8 199 268	33 934	-756 188

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-48 477
Årets resultat	-756 188
Årets fondreservering enligt stadgarna	-213 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	295 411
Summa	-722 254

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 722 254**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 296 224	5 294 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 420
Summa		5 296 224	5 307 615
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 271 470	-2 326 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-862 346	-816 927
Personalkostnader	Not 6	-62 590	-139 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 767 754	-1 051 393
Summa rörelsekostnader		-4 964 160	-4 334 581
Rörelseresultat		332 064	973 034
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	62 981	159 490
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 151 233	-1 300 937
Summa finansiella poster		-1 088 252	-1 141 446
Resultat efter finansiella poster		-756 188	-168 413
Årets resultat		-756 188	-168 413



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	97 003 982	98 667 969
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 177 605	1 281 372
Summa materiella anläggningstillgångar		98 181 587	99 949 341
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		98 276 087	100 043 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 758	-365
Övriga fordringar		4 305	84 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		355 737	315 409
Summa kortfristiga fordringar		366 800	399 465
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 682 155	5 702 755
Summa kassa och bank		4 682 155	5 702 755
Summa omsättningstillgångar		5 048 955	6 102 220
Summa tillgångar		103 325 042	106 146 061



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	49 826 600	49 826 600
Fond för yttre underhåll	8 199 268	8 281 679
Summa bundet eget kapital	58 025 868	58 108 279
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	33 934	119 936
Årets resultat	-756 188	-168 413
Summa fritt eget kapital	-722 254	-48 477
Summa eget kapital	57 303 614	58 059 802
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 831 562
Summa långfristiga skulder	28 831 562	22 060 549
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 883 205
Leverantörsskulder	554 562	105 314
Skatteskulder	14 776	2 131
Övriga skulder	32 164	57 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	705 159	695 202
Summa kortfristiga skulder	17 189 866	26 025 710
Summa eget kapital och skulder	103 325 042	106 146 061



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	333 270	973 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 767 754	1 051 393
	2 101 024	2 024 427
Erhållen ränta	62 981	159 490
Erlagd ränta	-1 169 769	-1 266 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	994 236	917 590
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	32 665	-63 696
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	463 959	30 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 490 860	884 874
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-296 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-296 875
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 511 460	-511 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 511 460	-511 460
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 020 600	76 539
Likvida medel vid årets början	5 702 755	5 626 216
Likvida medel vid årets slut	4 682 155	5 702 755
Kassa och Bank BR	4 682 155	5 702 755



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 balkonger	Linjär	50
Byggnad dörrar	Linjär	21
Byggnad elinstallationer	Linjär	35
Byggnad entrepertier	Linjär	30
Byggnad fasad	Linjär	40
Byggnad fönster	Linjär	60
Byggnad hiss	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	15
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	60
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	20
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	20
Byggnad värmesystem	Linjär	80
Installationer	Linjär	15
Inventarier & verktyg	Linjär	20
Markinventarier	Linjär	20

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 609 452	4 609 454
Hyrer, lokaler	7 200	8 120
Hyrer, p-platser	442 200	441 333
Hyrer, övriga	1 800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 200	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-44 679	-47 713
Vattenavgifter	60 678	56 762
Elavgifter	114 891	130 123
Kabel-tv-avgifter	75 600	75 600
Övriga lokalintäkter	0	1 040
Övriga ersättningar	30 307	20 683
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-25	-6
Summa nettoomsättning	5 296 224	5 294 196

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	12 940
Övriga rörelseintäkter	0	480
Summa övriga rörelseintäkter	0	13 420

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-295 411	-318 973
Reparationer	-159 450	-210 459
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 022	-102 690
Försäkringspremier	-100 443	-89 681
Kabel- och digital-TV	-147 144	-148 333
Återbäring från Riksbyggen	2 600	800
Serviceavtal	-54 053	-47 904
Obligatoriska besiktningar	-31 797	-40 492
Bevakningskostnader	-20 794	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 253
Snö- och halkbekämpning	-127 256	-137 543
Förbrukningsinventarier	-26 776	-77 212
Fordons- och maskinkostnader	-1 720	-275
Vatten	-245 612	-218 057
Fastighetsel	-338 465	-339 382
Uppvärmning	-480 194	-466 461
Sophantering och återvinning	-100 901	-85 641
Förvaltningsarvode drift	-13 032	-40 136
Summa driftskostnader	-2 271 470	-2 326 691

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-739 243	-722 499
IT-kostnader	-4 972	0
Arvode, yrkesrevisorer	-32 875	-30 875
Övriga förvaltningskostnader	-62 838	-25 022
Kreditupplysningar	-375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 549	-6 828
Representation	0	-4 000
Kontorsmateriel	-4 725	-4 725
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	-6 300
Bankkostnader	-4 669	-5 223
Övriga externa kostnader	-800	-11 455
Summa övriga externa kostnader	-862 346	-816 927

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 800
Styrelsearvoden	-12 332	-36 999
Sammanträdesarvoden	-37 000	-57 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-13 500
Pensionskostnader	120	-120
Sociala kostnader	-12 878	-28 652
Summa personalkostnader	-62 590	-139 570

* Styrelsearvodena är lägre i år jämfört med tidigare år. Detta beror på att styrelsen beslutat att ändra tidpunkt för utbetalning av arvoden. Framöver kommer arvoden att betalas ut efter genomförd årsstämma för det år som gått.

Not 7 Av och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 659 785	-887 887
Avskrivning Markinventarier	-4 202	-4 202
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-62 951
Avskrivning Maskiner och inventarier	-30 372	-30 372
Avskrivning Installationer	-73 396	-65 982
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 767 754	-1 051 393



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	62 963	159 433
Övriga ränteintäkter	18	57
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	62 981	159 490

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 151 059	-1 300 771
Övriga räntekostnader	-174	-166
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 151 233	-1 300 937



Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	102 286 391	102 286 391
Mark	4 387 000	4 387 000
Tillkommande utgifter	5 036 072	5 036 072
Markinventarier	84 031	84 031
	111 793 494	111 793 494
Omklassificering		
Omklassificering tillkommande utgifter*	-5 036 072	0
Omklassificering byggnader*	5 036 072	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	111 793 494	0

*Tillkommande utgifter har omklassificerats till byggnader i och med övergång till K3

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-12 580 795	-11 692 908
Tillkommande utgifter	-482 623	-419 672
Markinventarier	-62 107	-57 905
	-13 125 525	-12 170 485
Årets avskrivningar/Omklassificering		
Årets avskrivning byggnader	-1 659 785	-887 887
Omklassificering tillkommande utgifter	482 623	0
Omklassificering byggnader	-482 623	0
Avskrivning tillkommande utgifter	0	-62 951
Årets avskrivning markinventarier	-4 202	-4 202
	-1 663 987	-955 040
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 789 512	-13 125 525
Restvärde enligt plan vid årets slut	97 003 982	98 667 969

Varav

Byggnader	92 599 260	89 705 597
Mark	4 387 000	4 387 000
Tillkommande utgifter	0	4 553 448
Markinventarier	17 722	21 924

Taxeringsvärden

Bostäder	114 095 000	117 382 000
Totalt taxeringsvärde	114 095 000	117 382 000
varav byggnader	93 840 000	92 106 000
varav mark	20 255 000	25 276 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	535 360	535 360
Installationer	1 100 890	804 015
	1 636 250	1 339 375
Årets anskaffningar		
Installationer	0	296 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 636 250	1 636 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-252 000	-221 629
Installationer	-102 877	-36 895
	-354 877	-258 524
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-30 372	-30 372
Installationer	-73 396	-65 982
	-103 768	-96 354
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-282 372	-252 000
Installationer	-176 273	-102 877
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-458 645	-354 877
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 177 605	1 281 372
Varav		
Inventarier och verktyg	252 988	283 359
Installationer	924 617	998 013

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	94 500	94 500
Summa andra långfristiga fordringar	94 500	94 500

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 313 773	5 050 810
Transaktionskonto	1 368 382	651 945
Summa kassa och bank	4 682 155	5 702 755

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	44 714 767	47 226 227
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-511 460	-1 511 460
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 371 745	-25 165 678
Långfristig skuld vid årets slut	28 831 562	22 060 549

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,19%	2026-01-30	7 316 479,00	0,00	75 232,00	7 241 247,00
NORDEA	2,41%	2026-06-24	9 418 578,00	0,00	1 106 424,00	8 312 154,00
STADSHYPOTEK	2,62%	2027-04-30	14 986 754,00	0,00	167 452,00	14 819 302,00
STADSHYPOTEK	2,93%	2028-03-01	15 504 416,00	0,00	1 162 352,00	14 342 064,00
Summa			47 226 227,00	0,00	2 511 460,00	44 714 767,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 511 460 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 045 840 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 lån om totalt 15 371 745 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 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	57 020 000	57 020 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 6 april 2026.

Årsredovisningen undertecknas det datumet som framkommer från elektronisk signatur.

Therese Landström,

Bror Morin,

Erika Andersson,

Karin Kemi,

Bengt Andersson,

Vår revisionsberättelse har lämnats det datumet som framkommer från elektronisk signatur.

Ready AB

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Anneli Åhl
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kronan 1, org.nr 716463-7121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kronan 1 för år 2025.

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 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 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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 Bostadsrättsföreningen Kronan 1 för år 2025 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

Anneli Åhl

Auktoriserad revisor

Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574620506

Dokument

Årsredovisning 2025 RBF Kronan 1 inkl RB för sign
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-04-06 15:59:59 CEST (+0200) av Karin
Jonsson (KJ)
Färdigställt 2026-04-15 08:14:26 CEST (+0200)

Initierare

Karin Jonsson (KJ)
Riksbyggen
karin.jonsson@riksbyggen.se

Signerare

Therese Landström (TL)
Personnummer 197310248906
landstromtherese@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THERESE LANDSTRÖM"
Signerade 2026-04-06 16:05:38 CEST (+0200)

Erika Andersson (EA)
Personnummer 7105216902
erikaandersson71@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Erika Andersson"
Signerade 2026-04-07 20:15:40 CEST (+0200)

Bror Morin (BM)
Personnummer 5203078950
bror.morin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BROR EMANUEL MORIN"
Signerade 2026-04-06 19:07:05 CEST (+0200)

Karin Kemi (KK)
Personnummer 6308188942
karkem07@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin
Margaretha Kemi"
Signerade 2026-04-08 16:08:27 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574620506

Bengt Andersson (BA)

Personnummer 650628-8973

bengt.andersson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENGT VALDEMAR ANDERSSON"

Signerade 2026-04-09 08:39:12 CEST (+0200)

Anneli Åhl (AÅ)

Personnummer 6512258986

anneliah65@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva

Anneli Åhl"

Signerade 2026-04-09 10:24:44 CEST (+0200)

Hans Öystilä (HÖ)

Personnummer 196203159071

hans@readyab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Göran Öystilä"

Signerade 2026-04-15 08:14:26 CEST (+0200)

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



RB BRF Kronan 1 (716463-7121)

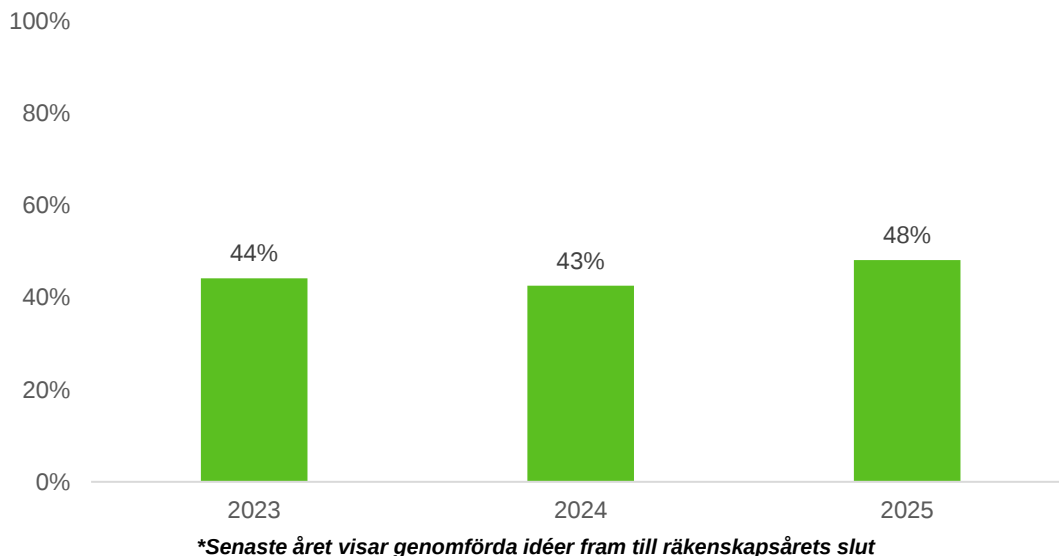


Hållbarhetsidéer

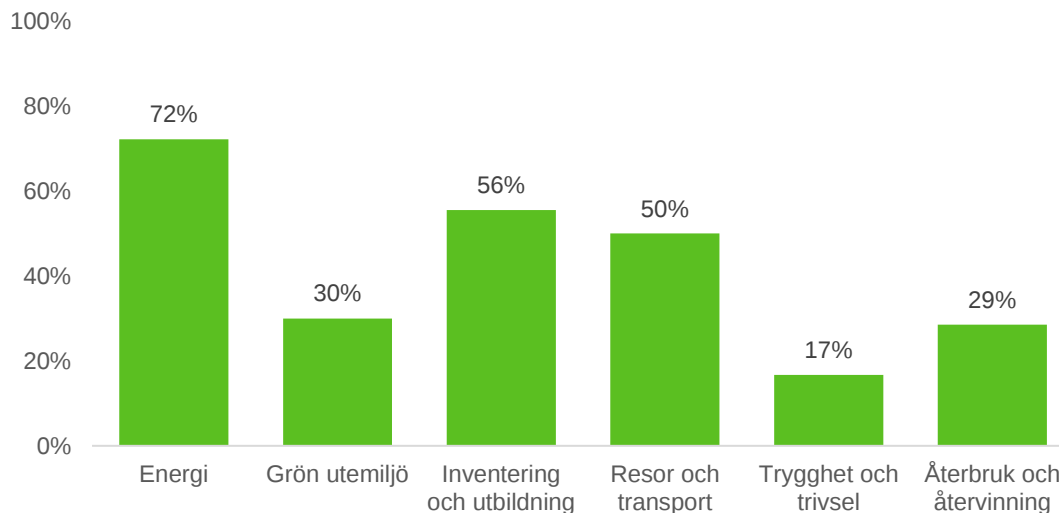
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Kronan 1 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

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

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 48% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Energi

- ✓ Bytt till el från förnybara källor
- Mätning och debitering av el (IMD)
- Mätning och debitering av varmvatten
- Infört mätbara hållbarhetsmål
- Sparat energi med AI-teknik
- Övervakat driften
- Köpt tjänsten Energiförvaltning
- Bytt ljuskällor inomhus
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Isolerat vindens bjälklag
- Minskat onödig energianvändning
- Bytt ljuskällor utomhus
- Återvunnit ventilationsvärme

Resor och transport

- Installerat laddstation för elbilar
- Fått fler att cykla

Inventering och utbildning

- ✓ Utsett miljö- och energiansvarig
- Gjort en energiplan
- Inventerat ljuskällor
- Kontrollerat temperaturen
- Utvecklat styrelsen

Grön utemiljö

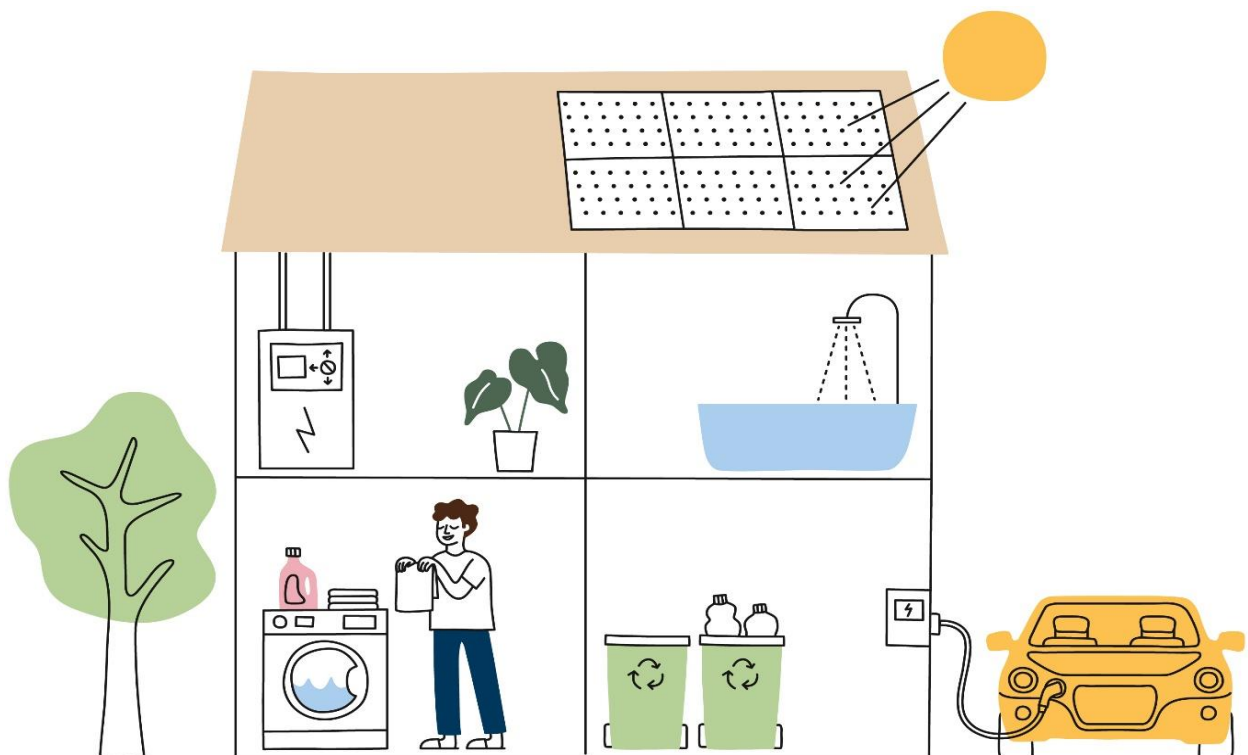
- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- Anlagt odlingslotter
- Växter som blommor hela säsongen

Återbruk och återvinning

- Samlat in farligt avfall
- Anordnat skräpplockardag

Trygghet och trivsel

- Välkomnat nya medlemmar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-06-17.

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.

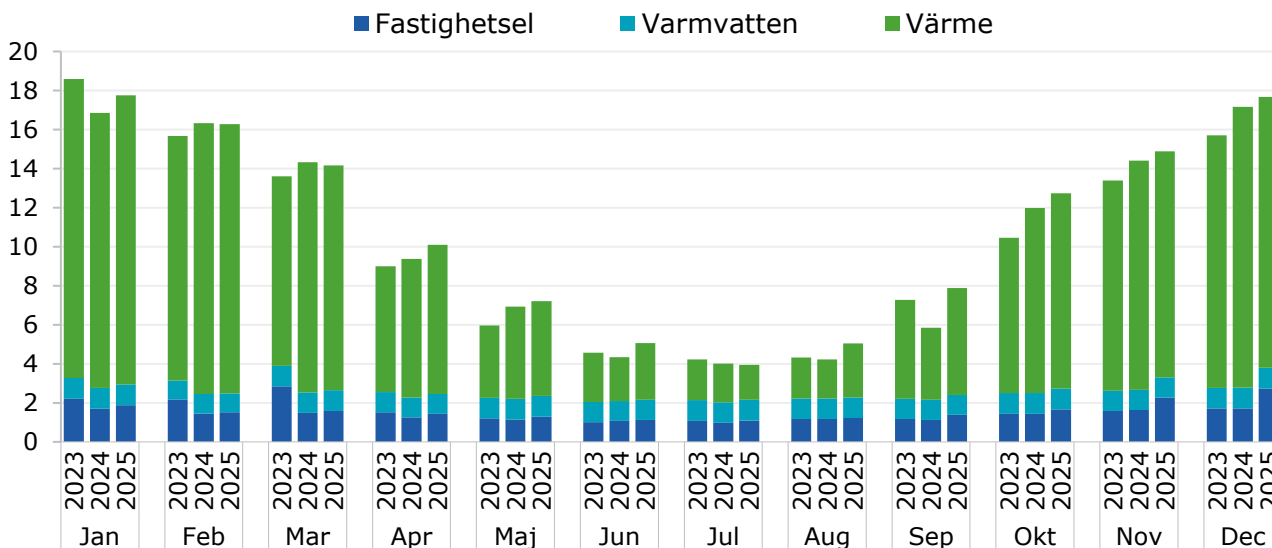
Föreningens totala area var 6 777 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	123	126	133	kWh/m ²
Varav fastighetsel	19	16	19	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	23	24	22	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 640 l/m² varav 200 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 13 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>