

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

Brf Resedan Luleå
Org nr: 7970001496





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Resedan Luleå får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-05-15.

Årets resultat är sämre än föregående år främst p.g.a. ökade kostnader kring vatten och värme samt räntekostnader.

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

Föreningens kassalikviditet har under året förändrats från 29% till 27%.

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

Föreningens kassalikviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 277% till 335%.

I resultatet ingår avskrivningar med 445 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 726 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina försäkringar.

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



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	28	
Antal p-platser	30	

Bostäder bostadsrätt	4 968 m ²
Total bostadsarea	4 968 m ²
Garagelokaler	510 m ²
Total lokalarea	510 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

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

Medlemskap

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna. Medlemskapet innebär bl a stöd till styrelsen och utbildning av styrelseledamöter. Samtliga medlemmar får tidskriften Din Bostadsrätt 4 gånger per år.

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 122 tkr och planerat underhåll för 82 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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



Underhållsplan: Avsättning till underhållsfond har skett med 179 tkr. Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	24 225
Markytor	56 990
Garage och p-platser	1 084

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Norman	Ordförande	2025
Rikard Lundberg	Ledamot	2025
Marie Sundén	Ledamot	2025
Sonja Lundmark	Ledamot	2024
Francoise Dubois	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Nordanstål	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2024
Millan Ryd	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Johansson	2024
Yvonne Vikström	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % samt elavgiften med 20% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 511 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 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 900	2 725	2 560	2 515	2 424
Rörelsens intäkter	3 299	3 119	2 958	2 944	2 842
Resultat efter finansiella poster*	281	615	287	592	285
Årets resultat	281	615	287	592	285
Resultat exkl avskrivningar	774	1 060	658	954	677
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	595	881	480	851	574
Balansomslutning	22 468	22 375	19 300	18 982	18 589
Årets kassaflöde	551	-190	709	-940	417
Soliditet %*	36	35	38	37	35
Likviditet %	27	29	133	96	396
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	95	96	95	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,1	0,0	0,0	0,1	1,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	630	593	571	564	544
Driftkostnader kr/kvm	316	284	345	295	311
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	301	284	279	295	273
Energikostnad kr/kvm*	180	145	155	156	137
Underhållsfond kr/kvm	312	294	261	294	275
Reservering till underhållsfond kr/kvm	33	33	33	19	19
Sparande kr/kvm*	148	194	185	174	162
Ränta kr/kvm	63	42	19	24	33
Skuldsättning kr/kvm*	2 511	2 560	2 063	2 111	2 158
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 769	2 822	2 275	2 328	2 380
Räntekänslighet %*	4,4	4,8	4,0	4,1	4,4

* 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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	293 341	30 405	1 610 963	5 358 600	614 922
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				614 922	-614 922
Reservering underhållsfond			178 617	-178 617	
Ianspråktagande av underhållsfond			-82 299	82 299	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					280 680
Vid årets slut	293 341	30 405	1 707 281	5 877 204	280 680

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 973 521
Årets resultat	280 680
Årets fondreservering enligt stadgarna	-178 617
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 299
Summa	6 157 883
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	

Att balansera i ny räkning i kr **6 157 883**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 900 092	2 724 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	398 791	394 336
Summa rörelseintäkter		3 298 883	3 119 181
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 731 614	-1 555 253
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 224	-183 615
Personalkostnader	Not 6	-61 057	-93 530
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-445 126	-445 126
Summa rörelsekostnader		-2 718 021	-2 277 524
Rörelseresultat		580 862	841 657
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	49 007	1 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-349 190	-228 243
Summa finansiella poster		-300 182	-226 736
Resultat efter finansiella poster		280 680	614 922
Årets resultat		280 680	614 922



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 890 949	20 316 179
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	24 228	44 124
Summa materiella anläggningstillgångar		19 915 177	20 360 303
Summa anläggningstillgångar		19 915 177	20 360 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-275	62
Övriga fordringar	Not 13	-7 307	1 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	79 374	83 333
Summa kortfristiga fordringar		71 792	84 547
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 480 832	1 930 101
Summa kassa och bank		2 480 832	1 930 101
Summa omsättningstillgångar		2 552 624	2 014 647
Summa tillgångar		22 467 802	22 374 950



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		293 341	293 341
Reservfond		30 405	30 405
Fond för yttre underhåll		1 707 281	1 610 963
Summa bundet eget kapital		2 031 027	1 934 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 877 203	5 358 600
Årets resultat		280 680	614 922
Summa fritt eget kapital		6 157 883	5 973 521
Summa eget kapital		8 188 910	7 908 230
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 695 233	7 573 415
Summa långfristiga skulder		4 695 233	7 573 415
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 062 477	6 448 295
Leverantörsskulder	Not 17	30 373	52 337
Skatteskulder	Not 18	-2 797	2 669
Övriga skulder	Not 19	-26 800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	520 406	390 004
Summa kortfristiga skulder		9 583 659	6 893 306
Summa eget kapital och skulder		22 467 802	22 374 950



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	580 862	841 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	445 126	445 126
	1 025 988	1 286 783
Erhållen ränta	38 223	1 507
Erlagd ränta	-309 063	-204 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	755 149	1 083 587
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	23 539	-25 216
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	36 045	-283 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	814 732	774 800
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-3 685 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 685 100
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-264 000	-279 640
Upptagna lån	0	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-264 000	2 720 360
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	550 732	-189 940
Likvida medel vid årets början	1 930 101	2 120 041
Likvida medel vid årets slut	2 480 832	1 930 101
Kassa och Bank Balansräkning	2 480 832	1 930 101



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 aviserar 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
Byggnader		
Stomme	Linjär	100
Komponenter	Linjär	25-50
Marknanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	3-5
Markvärdet är inte föremål för avskrivningar		

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 529 652	2 363 452
Hyror, garage	97 615	99 600
Hyror, p-platser	54 000	54 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 475	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-150	0
Rabatter	-550	0
Elavgifter	222 000	208 093
Summa nettoomsättning	2 900 092	2 724 845

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Balkonginglasning	376 200	376 200
Övriga ersättningar	21 879	12 602
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-4
Övriga rörelseintäkter	720	5 538
Summa övriga rörelseintäkter	398 791	394 336

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-82 299	0
Reparationer	-122 161	-92 530
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 530	-127 332
Försäkringspremier	-80 271	-73 077
Kabel- och digital-TV	-53 274	-46 427
Obligatoriska besiktningar	-1 813	-2 411
Övriga utgifter, köpta tjänster	-29 031	0
Snö- och halkbekämpning	-105 211	-79 335
Förbrukningsinventarier	-48 630	-3 799
Vatten	-235 387	-125 862
Fastighetsel	-273 246	-253 593
Uppvärmning	-476 351	-413 556
Sophantering och återvinning	-93 411	-119 137
Förvaltningsarvode drift	0	-218 194
Summa driftskostnader	-1 731 614	-1 555 253



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsavtal Riksbyggen (flyttat konto från tidigare år)	-411 406	-122 003
IT-kostnader	-435	-435
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-15 550
Övriga förvaltningskostnader	-3 351	-3 123
Kreditupplysningar	-5 781	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 572	-18 155
Kontorsmateriel	-4 082	-70
Telefon och porto	0	-2 227
Medlems- och föreningsavgifter	0	-7 080
Konsultarvoden	0	-7 040
Bankkostnader	-5 891	-6 188
Övriga externa kostnader	-8 706	-1 677
Summa övriga externa kostnader	-480 224	-183 615

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-39 880	-54 000
Sammanträdesarvoden	-5 430	-24 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-11 747	-11 530
Summa personalkostnader	-61 057	-93 530

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-425 230	-425 230
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 896	-19 896
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-445 126	-445 126

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	48 774	1 320
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	0
Övriga ränteintäkter	205	187
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 007	1 507



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-347 751	-228 243
Övriga finansiella kostnader	-1 439	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-349 190	-228 243

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	28 260 767	24 575 667
Mark	490 000	490 000
Markanläggning	563 022	563 022
	29 313 789	25 628 689
Årets anskaffningar		
Byggnader värmesystem	0	3 685 100
	0	3 685 100
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 313 789	29 313 789

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 434 587	-8 009 357
Markanläggningar	-563 022	-563 022
	-8 997 609	-8 572 379

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-425 230	-425 230
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-425 230	-425 230

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-9 422 839	-8 997 609
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

19 890 949	20 316 179
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	19 400 949	19 826 179
Mark	490 000	490 000
Markanläggningar	0	0



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	420 399	420 399
	420 399	420 399
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	420 399	420 399
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-376 276	-356 380
	-376 276	-356 380
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-19 896	-19 896
	-19 896	-19 896
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-396 172	-376 276
	-396 172	-376 276
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-396 172	-376 276
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 228	44 124
Varav		
Inventarier och verktyg	24 228	44 124

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-275	2
Kundfordringar	0	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-275	62

Not 13 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordringar	-8 664	0
Skattekonto	1 357	1 152
Summa övriga fordringar	-7 307	1 152



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	10 784	0
Förutbetalda försäkringspremier	27 593	25 085
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 800	28 544
Förutbetald vattenavgift	0	13 220
Förutbetald renhållning	0	12 484
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 197	4 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 374	83 333

Not 15 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	2 459 910	1 907 196
Transaktionskonto	20 922	22 905
Summa kassa och bank	2 480 832	1 930 101

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	13 757 710	14 021 710
Lån som omförhandlas under nästkommande räkenskapsår	-8 822 770	-6 166 295
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-239 707	-282 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 695 233	7 573 415

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,36%	2024-09-03	854 027,00	0,00	17 252,00	836 775,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2024-09-03	3 230 000,00	0,00	54 000,00	3 176 000,00
STADSHYPOTEK	0,74%	2025-07-30	4 738 743,00	0,00	112 828,00	4 625 915,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2026-01-30	2 221 440,00	0,00	49 920,00	2 171 520,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2027-09-30	2 977 500,00	0,00	30 000,00	2 947 500,00
Summa			14 021 710,00	0,00	264 000,00	13 757 710,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 239 707 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Om fem år förväntade långfristiga skulden vara 12 559 175 kronor.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 836 775 kr, 4 625 915 och 3 176 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 17 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	30 373	60 050
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	-7 713
Summa leverantörsskulder	30 373	52 337

Not 18 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	257 862	127 332
Debiterad preliminärskatt	-260 659	-124 663
Summa skatteskulder	-2 797	2 669

Not 19 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skulder för löneavdrag	-26 740	0
Avräkning hyror och avgifter	-60	0
Summa övriga skulder	-26 800	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	10 140	5 200
Upplupna räntekostnader	65 990	25 863
Upplupna elkostnader	19 148	26 915
Upplupna vattenavgifter	39 838	0
Upplupna värmekostnader	13 386	12 736
Upplupna kostnader för renhållning	14 609	0
Upplupna revisionsarvoden	21 300	21 300
Upplupna styrelsearvoden	78 000	40 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 995	257 840
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	520 406	390 004

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	14 923 000	14 923 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jan Norman

Rikard Lundberg

Marie Sundén

Sonja Lundmark

Francoise Dubois

Vår revisionsberättelse har lämnats

Monika Lindgren KPMG AB
Auktoriserad revisor

Millan Ryd
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557534384558

Document

Årsredovisning 2023-2024 resedan redaktionell
korrigerig - kopia

Main document

23 pages

Initiated on 2024-12-16 15:04:24 CET (+0100) by Jesper
Persson (JP)

Finalised on 2024-12-17 13:25:11 CET (+0100)

Initiator

Jesper Persson (JP)

Riksbyggen

jesper.x.persson@riksbyggen.se

Signatories

Jan Norman (JN) jannorman@me.com +46703263278  The name returned by Swedish BankID was "JAN NORMAN" Signed 2024-12-16 21:27:04 CET (+0100)	Rikard Lundberg (RL) lundberg.rikard@gmail.com +46739590349  The name returned by Swedish BankID was "Eric Rikard Lundberg" Signed 2024-12-16 21:28:38 CET (+0100)
Marie Sundén (MS) marie.sunden@hotmail.com +46705902107  The name returned by Swedish BankID was "MARIE SUNDÉN" Signed 2024-12-17 08:59:33 CET (+0100)	Sonja Lundmark (SL) sonja.lundmark53@gmail.com +46702422732  The name returned by Swedish BankID was "Sonja Lundmark" Signed 2024-12-16 21:54:28 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557534384558

Francoise Dubois (FD)
dubois.francoisee@gmail.com
+46730266236



*The name returned by Swedish BankID was "FRANCOISE
JEANNE ANDRÉE DUBOIS"*
Signed 2024-12-17 12:47:50 CET (+0100)

Millan Ryd (MR)
Förtroendevald revisor
millisrster@gmail.com
+46739978638



*The name returned by Swedish BankID was "Millan
Beata Ryd"*
Signed 2024-12-17 13:03:49 CET (+0100)

Monika Lindgren (ML)
KPMG
monika.lindgren@kpmg.se
+46 70 648 28 05



*The name returned by Swedish BankID was "MONIKA
LINDGREN"*
Signed 2024-12-17 13:25:11 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Resedan Luleå för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in- nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe- gentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 be- slut 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 Resedan Luleå för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Millan Ryd
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557533229605

Document

Revisionsberättelse Resedan 2023-2024

Main document

2 pages

Initiated on 2024-12-03 09:52:52 CET (+0100) by Jesper Persson (JP)

Finalised on 2024-12-17 13:26:52 CET (+0100)

Signatories

Jesper Persson (JP)

Riksbyggen

jesper.x.persson@riksbyggen.se

Signed 2024-12-03 09:52:53 CET (+0100)

Millan Ryd (MR)

millisrster@gmail.com

+46739978638



The name returned by Swedish BankID was "Millan Beata Ryd"

Signed 2024-12-03 09:55:59 CET (+0100)

Monika Lindgren (ML)

KPMG

monika.lindgren@kpmg.se

+46 70 648 28 05



The name returned by Swedish BankID was "MONIKA LINDGREN"

Signed 2024-12-17 13:26:52 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557533229605

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

