Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

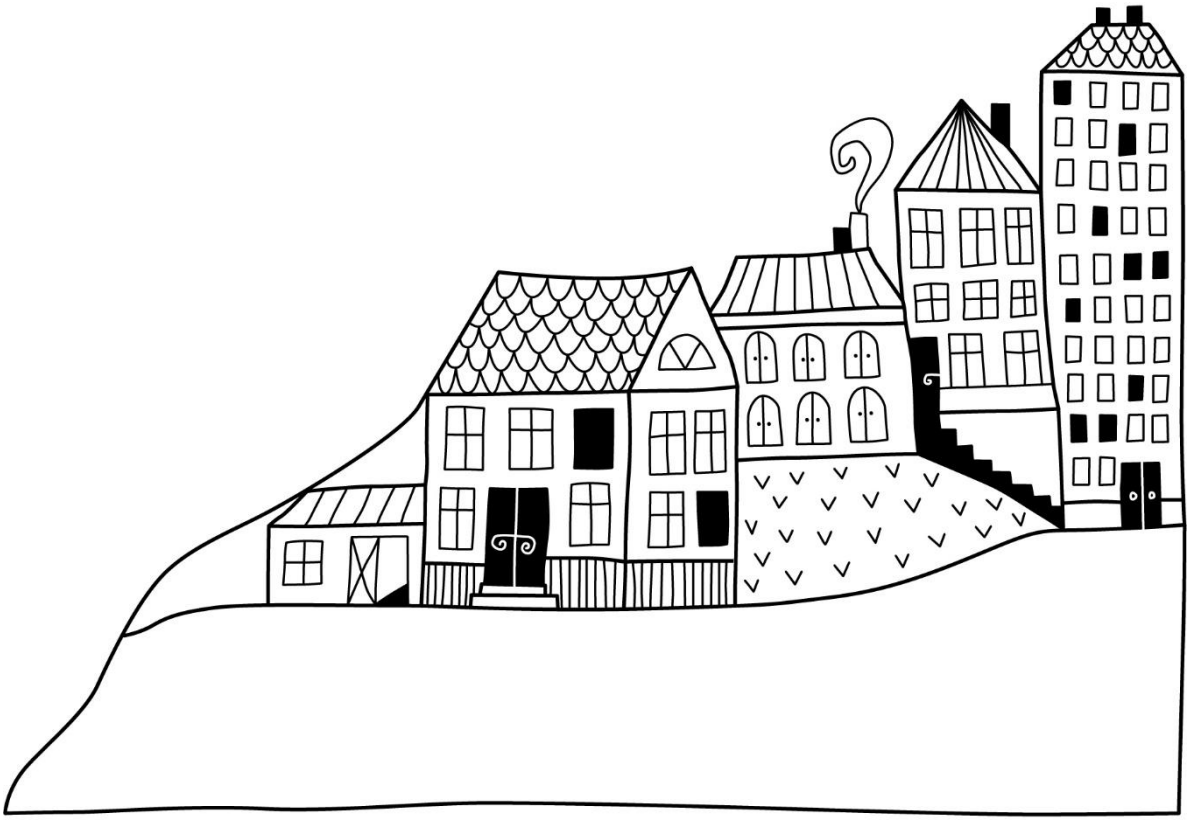
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Krukan Org nr: 716426-0122



Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Krukan upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år och landar på 1 188 977 kr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 334% till 35%.

I resultatet ingår avskrivningar med 698 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 887 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krukan 18 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 92 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastigheternas adress är Sandgatan 13 A-C och 15, Bredgatan 8 A-B, 10, 12 samt Garvaregatan 13 i Norrköping..

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	45	26	20	92

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
10	33

Total bostadsarea	6 729 m²
Total lokalarea	927 m²

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Årets taxeringsvärde	115 379 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 278 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltninig	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hisservice	Nordisk Hiss
Störningsjour	Norrköpings Bevakningstjänst
Kabel-tv	Telenor
Portservice	Östgöta Portservice

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 156 tkr och planerat underhåll för 168 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Föreningens gällande underhållsplan visar på en underhållskostnad på totalt 5 972 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 597 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 680 tkr.

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilationsaggregat	2011-2012
Byte av värmeväxlare, ventilation	2013
Inköp av tvättmaskin	2013
OVK	2014
Torktumlare	2015
Fönsterrenovering	2016
Installationer (lås, el & stamspolning)	2018
Beskäring av träd	2018
OVK	2018
Bastu	2019
Målning trapphus	2019
Byte värmeväxlare, vatten/värme	2019
OVK	2019
Belysning trapphus	2019
Byte av brunn	2020
Belysning trapphus	2020
Två tvättmaskiner & torkskåp	2020
Byte värmeväxlare & vattenmätarkonsol	2020
Tvättmaskin	2021
Gallergrind	2021
Lekplats	2021
Tvättmaskin	2022
Byte hissar	2022
Innergård	2022
Installationer i värmecentralen	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad av soprum	126 674
Byte av 2 st vvx-motorer	26 125
Asfaltering garageramp	15 625

Planerat underhåll enligt underhållsplan	Belopp	År
Avstängningsventiler	176 324	2026
Reglerventiler	352 148	2026

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Frodin	Ordförande	2027
Pia Skilberg	Sekreterare	2026
Tufan Tanriverdi	Vice ordförande	2026
Ulf Unnervik	Ledamot	2027
Mattias Hallström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabi Safar	Suppleant	2026
Oskar Wigren	Suppleant	2027
Zuhair Abdulahad	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	
Shiva Ershadi	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Kihl	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Andersson	
Jan Svensson (sammankallande)	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns att rapportera för året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 % enligt budgetförslag.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 832 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 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 379	6 239	6 069	5 697	5 710
Resultat efter finansiella poster*	1 189	996	1 132	−3 147	920
Balansomslutning	40 801	39 925	39 862	39 312	40 082
Årets kassaflöde	1 321	605	1 112	−74	215
Soliditet %*	16	13	11	8	15
Likviditet %	35	585	44	55	220
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	96	93	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	906	895	862	819	819
Driftkostnader kr/kvm	404	415	416	992	391
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	379	404	416	441	367
Energikostnad kr/kvm*	212	238	227	227	211
Underhållsfond kr/kvm	979	686	597	290	535
Sparande kr/kvm*	266	260	268	195	262
Ränta kr/kvm	96	82	59	54	54
Skuldsättning kr/kvm*	4 285	4 942	5 044	5 146	4 807
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 875	5 030	5 134	5 238	4 893
Räntekänslighet %*	5,4	5,6	6,0	6,4	6,0

* 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.

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

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

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	204 591	4 695 994	−707 391	996 153
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 500 000	−1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			996 153	−996 153
Reservering underhållsfond		680 000	−680 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−168 424	168 424	
Årets resultat				1 188 977
Vid årets slut	**204 591**	**6 707 570**	**−1 722 814**	**1 188 977**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 211 239
Extra reservering enl. årsstämmobeslut 2025	-1 500 000
Årets resultat	1 188 977
Årets fondreservering enligt stadgarna	−680 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	168 424
Summa	**- 2 033 838**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 2 033 838**

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

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 378 875	6 238 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 110	3 171
Summa rörelseintäkter		**6 514 985**	**6 241 975**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 763 865	−2 840 105
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 108 919	−1 069 191
Personalkostnader	Not 6	−142 661	−142 422
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−697 703	−711 328
Summa rörelsekostnader		**−4 713 148**	**−4 763 045**
Rörelseresultat		**1 801 837**	**1 478 930**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 111	81 455
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−655 972	−564 232
Summa finansiella poster		**−612 861**	**−482 777**
Resultat efter finansiella poster		**1 188 977**	**996 153**
Årets resultat		**1 188 977**	**996 153**

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	32 364 678	32 981 627
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 767 131	1 605 749
Summa materiella anläggningstillgångar		**34 131 809**	**34 587 376**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	138 000	138 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**138 000**	**138 000**
Summa anläggningstillgångar		**34 269 809**	**34 725 376**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	−698	−290
Övriga fordringar	Not 15	9 638	9 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	540 902	530 735
Summa kortfristiga fordringar		**549 842**	**539 900**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 981 476	4 660 127
Summa kassa och bank		**5 981 476**	**4 660 127**
Summa omsättningstillgångar		**6 531 318**	**5 200 027**
Summa tillgångar		**40 801 127**	**39 925 404**

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		204 591	204 591
Fond för yttre underhåll		6 707 570	4 695 994
Summa bundet eget kapital		**6 912 161**	**4 900 585**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 722 815	−707 391
Årets resultat		1 188 977	996 153
Summa fritt eget kapital		**−533 838**	**288 761**
Summa eget kapital		**6 378 323**	**5 189 346**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 678 654	33 180 627
Summa långfristiga skulder		**15 678 654**	**33 180 627**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 126 973	666 288
Leverantörsskulder		545 561	191 571
Skatteskulder	Not 19	19 113	9 455
Övriga skulder	Not 20	270 737	51 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	781 766	637 089
Summa kortfristiga skulder		**18 744 150**	**1 555 431**
Summa eget kapital och skulder		**40 801 127**	**39 925 404**

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 801 837	1 478 930
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	697 703	711 328
	2 499 540	**2 190 258**
Erhållen ränta	43 111	81 455
Erlagd ränta	−664 957	−576 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 877 695**	**1 695 235**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−9 941	100 732
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	737 020	−220 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 604 773**	**1 575 781**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−242 136	−271 097
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−242 136**	**−271 097**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 041 288	−700 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 041 288**	**−700 040**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 321 350	604 644
Likvida medel vid årets början	4 660 127	4 055 483
Likvida medel vid årets slut	5 981 476	4 660 127
Kassa och Bank BR	5 981 476	4 660 127

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024/2025 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	45
Fönsterrenovering	Linjär	30
Installation individuell elmätning	Linjär	10
Cyckelförråd	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10
Värmeoptimering	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

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	5 601 444	5 491 656
Hyror, lokaler	63 741	32 976
Hyror, garage	158 400	158 400
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−150	0
Elavgifter	315 674	348 210
Kabel-tv-avgifter	182 160	182 160
Övriga lokalintäkter	10 500	7 600
Övriga ersättningar	47 104	17 059
Övriga sidointäkter	0	750
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	−8
Summa nettoomsättning	**6 378 875**	**6 238 804**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	122 674	0
Övriga rörelseintäkter	13 437	3 171
Summa övriga rörelseintäkter	**136 110**	**3 171**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−168 424	−73 530
Reparationer	−155 995	−244 267
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−172 398	−157 464
Försäkringspremier	−146 093	−130 441
Kabel- och digital-TV	−200 045	−339 751
Återbäring från Riksbyggen	3 100	1 000
Serviceavtal	−13 624	−13 104
Obligatoriska besiktningar	−18 386	−14 558
Bevakningskostnader	−2 267	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	−2 750	0
Snö- och halkbekämpning	−12 727	−1 295
Statuskontroll	−10 700	0
Förbrukningsinventarier	−29 397	−27 193
Vatten	−372 083	−372 938
Fastighetsel	−499 169	−477 480
Uppvärmning	−754 670	−776 380
Sophantering och återvinning	−171 672	−191 080
Förvaltningsarvode drift	−36 564	−21 623
Summa driftskostnader	**−2 763 865**	**−2 840 105**

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−975 661	−952 592
IT-kostnader	−7 050	−7 514
Arvode, yrkesrevisorer	−25 438	−21 688
Övriga förvaltningskostnader	−28 419	−33 388
Kreditupplysningar	−3 802	−4 416
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−46 900	−22 606
Representation	−10 048	−468
Kontorsmateriel	−683	−14 914
Telefon och porto	0	−865
Medlems- och föreningsavgifter	−6 900	−6 900
Bankkostnader	−4 019	−3 840
Summa övriga externa kostnader	**−1 108 919**	**−1 069 191**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−58 800	−57 300
Sammanträdesarvoden	−46 720	−45 270
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−13 800	−10 740
Sociala kostnader	−23 341	−29 112
Summa personalkostnader	**−142 661**	**−142 422**

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−559 408	−559 408
Avskrivning Markanläggningar	−11 369	−11 369
Avskrivningar tillkommande utgifter	−46 172	−46 172
Avskrivning Installationer	−80 754	−94 379
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−697 703**	**−711 328**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	42 722	80 885
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	207	135
Övriga ränteintäkter	183	435
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**43 111**	**81 455**

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−655 972	−563 956
Övriga räntekostnader	0	−276
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−655 972**	**−564 232**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 739 000	38 739 000
Mark	3 204 000	3 204 000
Markanläggningar	227 375	227 375
Anslutningsavgifter	161 000	161 000
Standardförbättringar	1 557 405	1 557 405
	43 888 780	**43 888 780**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**43 888 780**	**43 888 780**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−10 218 361	−9 658 953
Anslutningsavgifter	−161 000	−161 000
Standardförbättringar	−463 370	−417 197
Tillbyggnad	−64 423	−53 054
	−10 907 154	**−10 290 204**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−559 408	−559 408
Standardförbättringar	−46 172	−46 172
Årets avskrivning tillbyggnad	−11 369	−11 369
	−616 949	**−616 949**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 524 103**	**−10 907 153**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**32 364 677**	**32 981 627**
Varav		
Byggnader	27 961 231	28 520 639
Mark	3 204 000	3 204 000
Standardförbättringar	1 047 863	1 094 035
Tillbyggnader	151 583	162 952
Taxeringsvärden		
Bostäder	114 243 000	107 000 000
Lokaler	1 136 000	1 278 000

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Totalt taxeringsvärde	**115 379 000**	**108 278 000**
varav byggnader	*80 136 000*	*73 035 000*
varav mark	*35 243 000*	*35 243 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 179 647	1 908 550
	2 179 647	**1 908 550**
Årets anskaffningar		
Installationer	242 136	271 097
	242 136	**271 097**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**2 421 783**	**2 179 647**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−573 898	−479 518
	−573 898	**−479 518**
Årets avskrivningar		
Installationer	−80 754	−94 379
	−80 754	**−94 379**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**1 767 131**	**1 605 749**
Varav		
Installationer	1 767 131	1 605 749

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
276 Garantikapital á 500 kronor i Intresseföreningen	138 000	138 000
Summa andra långfristiga fordringar	**138 000**	**138 000**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	−698	−290
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**−698**	**−290**

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 638	9 455
Summa övriga fordringar	**9 638**	**9 455**

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	155 662	146 093
Förutbetalt förvaltningsarvode	250 597	242 256
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 879	49 543
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 764	92 844
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**540 902**	**530 735**

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	2 667 858	2 625 136
Transaktionskonto	3 308 618	2 029 990
Summa kassa och bank	**5 981 476**	**4 660 127**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	32 805 627	33 846 915
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 166 288	
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 960 685	−666 288
Långfristig skuld vid årets slut	**15 678 654**	**33 180 627**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,84%	2025-02-12	2 870 740,00	−2 858 230,00	12 510,00	0,00
SBAB	0,84%	2026-01-12	6 250 091,00	0,00	100 000,00	6 150 091,00
SBAB	0,84%	2026-01-12	7 339 934,00	0,00	100 000,00	7 239 934,00
STADSHYPOTEK	2,81%	2026-01-30	0,00	2 858 230,00	37 530,00	2 820 700,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2027-03-30	8 555 000,00	0,00	375 000,00	8 180 000,00
SWEDBANK	2,51%	2027-09-24	4 162 500,00	0,00	416 248,00	3 746 252,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2029-03-30	4 668 650,00	0,00	0,00	4 668 650,00
Summa			**33 846 915,00**	**0,00**	**1 041 288,00**	**32 805 627,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 166 288 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla tre lån (minus amorteringar) på totalt 16 210 725 kr som även det betraktas som kortfristiga skulder.

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	19 113	9 455
Summa skatteskulder	**19 113**	**9 455**

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	186 042	0
Mottagna depositioner	17 800	17 800
Skuld för moms	15 607	−24 563
Skuld sociala avgifter och skatter	51 288	56 828
Clearing	0	963
Summa övriga skulder	**270 737**	**51 027**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	68 496	77 481
Upplupna elkostnader	56 520	58 795
Upplupna värmekostnader	93 257	96 169
Upplupna kostnader för renhållning	4 294	4 121
Upplupna revisionsarvoden	25 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250	6 166
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	533 949	372 357
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**781 766**	**637 089**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-12

Styrelsens underskrifter

_____
Norrköping, datum enligt digital signering

_____	_____
Annika Frodin	Pia Skilberg
_____	_____
Tufan Tanriverdi	Ulf Unnervik
_____	
Mattias Hallström	

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

_____	_____
Fredrik Håkansson Auktoriserad revisor	Shiva Ershadi Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557572401286 Signerat AF, PS, TT, UU, MH, SE, FH

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572401286

Dokument

233043 Årsredovisning Brf Krukan 2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-03-12 08:53:46 CET (+0100) av Anna Dahlin (AD)
Färdigställt 2026-03-13 13:10:13 CET (+0100)

Initierare

Anna Dahlin (AD)
Riksbyggen
anna.dahlin@riksbyggen.se

Signerare

Annika Frodin (AF)
annika.frodin@outlook.com
+46702172599

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA FRODIN"
Signerade 2026-03-12 08:56:10 CET (+0100)

Pia Skilberg (PS)
pia_skilberg@hotmail.com
+46709608006

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia Helena Skilberg"
Signerade 2026-03-12 11:00:56 CET (+0100)

Tufan Tanriverdi (TT)
tuftan@gmail.com
+46724201518

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TUFAN TANRIVERDI"
Signerade 2026-03-12 11:59:25 CET (+0100)

Ulf Unnervik (UU)
ulf.unnervik@gmail.com
+46708901511

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF UNNERVIK"
Signerade 2026-03-12 09:30:32 CET (+0100)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572401286

Mattias Hallström (MH)
mattias.hallstrom@riksbyggen.se
+46705706271

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS HALLSTRÖM"
Signerade 2026-03-12 10:41:36 CET (+0100)

Shiva Ershadi (SE)
zhen.shan@hotmail.com
+46737198698

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SHIVA ERSHADI"
Signerade 2026-03-12 12:04:48 CET (+0100)

Fredrik Håkansson (FH)
fredrik.hakansson@azets.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK HÅKANSSON"
Signerade 2026-03-13 13:10:13 CET (+0100)

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Krukan, org.nr 716426-0122.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Krukan 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Penneo dokumentnyckel: BL15B-75MKE-JRHP9-GVCO2-M6LPB-F7WTQ

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 Krukan 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Fredrik Håkansson
Auktoriserad revisor

Shiva Ershadi
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: BL15B-75MKE-JRHP9-GVCO2-M6LPB-F7WTQ

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SHIVA ERSHADI
Förtroendevald revisor
Serienummer: aaf0455bc6b949[…]f446ca44f27da
IP: 95.193.xxx.xxx
2026-03-13 11:40:47 UTC

FREDRIK HÅKANSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: d1e891036081b2[…]d213c0838bcb6
IP: 78.77.xxx.xxx
2026-03-13 12:11:01 UTC

Penneo dokumentnyckel: BL15B-75MKE-JRHP9-GVCO2-M6LPB-F7WTQ

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.