

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Krukan
Org nr: 716426-0122



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Krukan upprättar
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 betydligt bättre än föregående år p.g.a. lägre drift- och underhållskostnader. Förra året utförde föreningen stora underhåll avseende hissar vilket påverkade resultatet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 55% till 44%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 275% till 258%.

I resultatet ingår avskrivningar med 705 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 836 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 Folksam.

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 m ²
Total lokalarea	107 m ²

Årets taxeringsvärde	108 278 000 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 förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Otis Ab
Störningsjour	Norrköpings Bevakningstjänst
Kabel-tv	Canal Digital AB
Portservice	Crawford

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 281 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en underhållskostnad på totalt 5 994 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 599 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 600 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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
Beskärning 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
Planerade underhåll	
Beskrivning	År
Styr – och övervakning	2024
Avstängningsventiler	2024
Reglerventiler	2024

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	2025
Pia Skilberg	Sekreterare	2024
Tufan Tanriverdi	Vice ordförande	2024
Ulf Unnervik	Ledamot	2025
Mattias Hallström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabi Safar	Suppleant	2024
Oskar Wigren	Suppleant	2025
Zuhair Abdulahad	Suppleant	2024
Alisa Kazlagic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Shiva Ershadi	Förtroendevald revisor
Lena Olsson Kihl	Revisorsuppleant

Valberedning

Erik Andersson
Åsa Amrén, sammankallande

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% from 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 785 kr/m²/år.

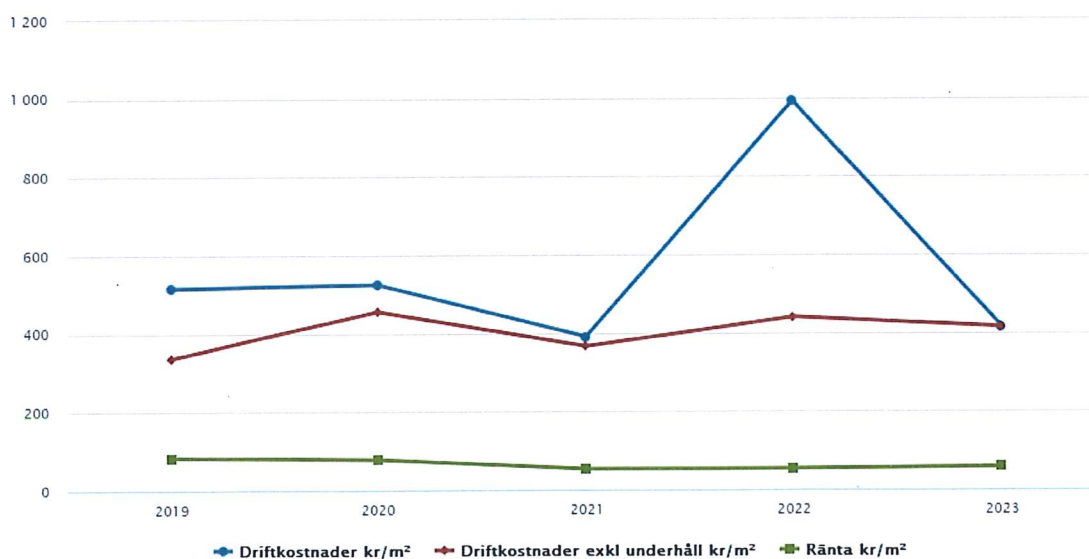
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 810 251	5 493 475	5 497 329	5 551 094	5 514 908
Rörelsens intäkter	6 205 632	5 765 802	5 726 314	5 952 819	5 626 183
Resultat efter finansiella poster	1 131 916	-3 146 793	920 062	156 633	-87 589
Årets resultat	1 131 916	-3 146 793	920 062	156 633	-87 589
Resultat exkl avskrivningar	1 836 467	-2 442 242	1 625 476	809 557	561 702
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 236 467	-3 042 242	1 016 476	273 557	-37 298
Balansomslutning	39 861 722	39 311 711	40 081 725	40 729 871	40 589 855
Årets kassaflöde	1 112 372	-74 279	214 860	-867 610	-406 814
Soliditet %	11	8	15	13	13
Likviditet % inkl låneförhandlingar kommande verksamhetsår	44	55	220	143	227
Likviditet % exkl låneförhandlingar kommande verksamhetsår	258	275	220	20	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	96	96	94	96
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	0,0	0,0	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	862	819	819	827	806
Driftkostnader kr/kvm	416	992	391	525	515
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	416	441	367	456	337
Energikostnad kr/kvm	227	227	211	202	214
Underhållsfond kr/kvm	597	290	535	471	461
Reservering till underhållsfond kr/kvm	88	88	89	78	87
Sparande kr/kvm	268	195	262	187	261
Ränta kr/kvm	59	54	54	78	83
Skuldsättning kr/kvm	5 044	5 146	4 807	4 904	5 003
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 134	5 238	4 893	4 991	5 092
Räntekänslighet %	6,0	6,4	6,0	6,0	6,3



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). 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	1 989 524	4 013 955	-3 146 793
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 500 000	-1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 146 793	3 146 793
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				1 131 916
Vid årets slut	204 591	4 089 524	-1 232 838	1 131 916

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	867 162
Extra reservering enl. årsstämmobeslut 2023	-1 500 000
Årets resultat	1 131 916
Årets fondreservering enligt stadgarna	-600 000
Summa	-100 921

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 100 921

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 810 251	5 493 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	395 381	272 327
Summa rörelseintäkter		6 205 632	5 765 802
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 846 791	-6 795 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 021 536	-955 248
Personalkostnader	Not 6	-132 959	-120 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-704 551	-704 551
Summa rörelsekostnader		-4 705 836	-8 575 780
Rörelseresultat		1 499 797	-2 809 978
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 760	13 248
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	31 087	18 176
Räntekostnader		-401 727	-368 239
Summa finansiella poster		-367 880	-336 815
Resultat efter finansiella poster		1 131 916	-3 146 793
Resultat före skatt		1 131 916	-3 146 793
Årets resultat		1 131 916	-3 146 793

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 598 576	34 215 525
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 429 032	1 516 633
Summa materiella anläggningstillgångar		35 027 607	35 732 158
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	138 000	138 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		138 000	138 000
Summa anläggningstillgångar		35 165 607	35 870 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		49 727	0
Övriga fordringar		9 020	9 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	581 885	489 389
Summa kortfristiga fordringar		640 632	498 750
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 055 483	2 943 110
Summa kassa och bank		4 055 483	2 943 110
Summa omsättningstillgångar		4 696 115	3 441 860
Summa tillgångar		39 861 722	39 312 018

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	204 591	204 591	
Fond för yttre underhåll	4 089 524	1 989 524	
Summa bundet eget kapital	4 294 115	2 194 115	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 232 838	4 013 955	
Årets resultat	1 131 916	-3 146 793	
Summa fritt eget kapital	-100 921	867 162	
Summa eget kapital	4 193 193	3 061 277	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 015 765	29 935 687
Summa långfristiga skulder		25 015 765	29 935 687
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 531 190	5 312 540
Leverantörsskulder		199 705	144 896
Skatteskulder		5 683	0
Övriga skulder	Not 16	79 556	72 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	836 631	785 391
Summa kortfristiga skulder		10 652 764	6 315 054
Summa eget kapital och skulder		39 861 722	39 312 018

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 131 916	-3 146 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	704 551	704 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 836 467	-2 442 242
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-142 190	-8 815
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	119 367	54 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 813 644	-2 396 331
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-701 272	2 322 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-701 272	2 322 052
Årets kassaflöde	1 112 372	-74 279
Likvidamedel vid årets början	2 943 110	3 017 389
Likvidamedel vid årets slut	4 055 482	2 943 110
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	75	2075
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	45	2053
Fönsterrenovering	Linjär	30	2046
<i>Tillbyggnad</i>			
Cykelförråd	Linjär	20	2039
<i>Installationer</i>			
Installation individuell elmätning	Linjär	10	2024
Solceller	Linjär	30	2051

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 280 480	5 126 652
Hyror, lokaler	32 976	27 480
Hyror, garage	158 400	138 600
Elavgifter	338 395	200 743
Summa nettoomsättning	5 810 251	5 493 475

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	182 160	182 160
Övriga lokalintäkter	10 500	8 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 436	13 417
Fakturerade kostnader	49 843	0
Erhållna statliga bidrag	131 282	0
Övriga rörelseintäkter	5 160	14 176
Försäkringsersättningar	0	54 174
Summa övriga rörelseintäkter	395 381	272 327

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-3 777 989
Reparationer	-280 604	-516 193
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-158 211	-152 528
Försäkringspremier	-109 851	-97 918
Kabel- och digital-TV	-415 640	-375 065
Återbäring från Riksbyggen	9 100	12 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-14 713
Serviceavtal	-4 507	-4 409
Obligatoriska besiktningar	-109 534	-46 877
Bevakningskostnader	-2 661	0
Snö- och halkbekämpning	-12 692	-29 650
Förbrukningsinventarier	-21 904	-7 837
Vatten	-271 666	-338 413
Fastighetsel	-500 697	-534 111
Uppvärmning	-781 282	-681 588
Sophantering och återvinning	-168 827	-163 461
Förvaltningsarvode drift	-17 812	-66 741
Summa driftskostnader	-2 846 791	-6 795 092

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-935 260	-879 000
IT-kostnader	-4 425	-4 424
Arvode, yrkesrevisorer	-23 425	-21 200
Övriga förvaltningskostnader	-23 522	-26 451
Kreditupplysningar	-41	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 225	-7 721
Telefon och porto	-9 548	-7 442
Serviceavgifter	-6 900	-6 900
Bankkostnader	-3 191	-2 110
Summa övriga externa kostnader	-1 021 536	-955 248

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-52 802
Sammanträdesarvoden	-43 070	-35 640
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 460	-7 820
Sociala kostnader	-26 929	-24 627
Summa personalkostnader	-132 959	-120 889

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-559 408	-559 408
Avskrivning Markanläggningar	-11 369	-11 369
Avskrivningar tillkommande utgifter	-46 172	-46 172
Avskrivning Installationer	-87 602	-87 602
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-704 551	-704 551

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Andelsutdelning Riksbyggen	2 760	13 248
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 760	13 248

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 258	11 408
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 382	6 731
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	19
Övriga ränteintäkter	416	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31 087	18 176

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	38 739 000	38 739 000
Mark	3 204 000	3 204 000
Anslutningsavgifter	161 000	161 000
Standardförbättringar	1 557 405	1 557 405
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 661 405	43 661 405

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 099 545	-8 540 137
Anslutningsavgifter	-161 000	-161 000
Standardförbättringar	-371 025	-324 853
Tillbyggnad	-41 686	-30 317
	-9 673 256	-9 056 307

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

	-10 290 205	-9 673 256
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	33 598 574	34 215 523
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	29 080 047	29 639 455
Mark	3 204 000	3 204 000
Standardförbättringar	1 140 207	1 186 379
Tillbyggnader	174 320	185 689

Taxeringsvärden

Bostäder	107 000 000	107 000 000
Lokaler	1 278 000	1 278 000

Fort not 10

Totalt taxeringsvärde	108 278 000	108 278 000
varav byggnader	73 035 000	73 035 000
varav mark	35 243 000	35 243 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 908 550	1 908 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 908 550	1 908 550
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-391 917	-304 315
	-391 917	-304 315
Årets avskrivningar		
Installationer	-87 602	-87 602
	-87 602	-87 602
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-479 519	-391 917
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 429 031	1 516 633
Varav		
Installationer	1 429 031	1 516 633

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
276 Garantikapital á 500 kronor i Intresseföreningen	138 000	138 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	138 000	138 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	130 441	109 851
Förutbetalt förvaltningsarvode	243 483	220 922
Förutbetald kabel-tv-avgift	110 656	103 910
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	738	738
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 567	53 968
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	581 885	489 389

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	2 544 251	1 014 869
Transaktionskonto	1 506 232	1 923 241
Summa kassa och bank	4 055 483	2 943 110

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	34 546 955	35 248 227
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-250 040	-250 040
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-9 281 150	-5 062 500
Långfristig skuld vid årets slut	25 015 765	29 935 687

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,08%	2024-03-30	4 668 650	0	4 668 650
STADSHYPOTEK	4,88%	2024-09-30	5 062 500	450 000	4 612 500
SBAB	1,18%	2025-02-12	2 970 820	50 040	2 920 780
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-03-30	8 555 000	0	8 555 000
SBAB	0,84%	2026-01-12	6 450 091	100 000	6 350 091
SBAB	0,84%	2026-01-12	7 539 934	100 000	7 439 934
Summa			35 246 995	700 040	34 546 955

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån om totalt 9 281 150 SEK som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 250 040 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 25 015 765 SEK till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och 0 kronor förfaller senare än 5 år efter balansdagen”.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	17 800	17 800
Skuld för moms	8 844	9 891
Skuld sociala avgifter och skatter	52 912	44 229
Avgifts- och hyresfordringar	0	307
Summa övriga skulder	79 556	72 227

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	0	7 802
Upplupna sociala avgifter	0	2 451
Upplupna räntekostnader	89 727	45 561
Upplupna driftskostnader	8 388	15 429
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	50 216	3 005
Upplupna elkostnader	61 200	86 300
Upplupna värmekostnader	112 961	95 220
Upplupna kostnader för renhållning	3 405	3 215
Upplupna revisionsarvoden	21 500	20 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 248	25 623
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	483 987	480 335
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	836 631	785 391

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Åboenköping 2024-02-22
Ort och datum

Annika Frödin
Annika Frödin

Pia Skilberg
Pia Skilberg

Tufan Tanriverdi
Tufan Tanriverdi

Ulf Unnervik
Ulf Unnervik

Mattias Hallström
Mattias Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-12

Daniel Onell
KPMG AB
Daniel Onell
Auktoriserad revisor

Shiva Ershadi
Shiva Ershadi
Förtroendevald revisor

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 2023.

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 2023 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. 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 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 utfört 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 innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Krukan för år 2023 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 revisionsssed 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, kon-solideringsbehov, 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 försum-melse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse 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.

Linköping den 12 mars 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor



Shiva Ershadi

Förtroendevald revisor