

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Krukan 15
Org nr: 769629-8061



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Krukan 15 upprättar årsredovisning
för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades i februari 2016 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 866 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 710 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krukan 15 i Norrköpings kommun. På fastigheterna finns två byggnader uppförda 1941 och 2016. Den äldre byggnaden har genomgått en omfattande ombyggnad färdigställd 2016. Fastighetens adress är Sandgatan 9A-B i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	14
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal garageplatser	19
Antal besökandeplatser	2

Total bostadsarea	2 336 m ²
Lokaler hyresrätt	163 m ²
Lokaler bostadsrätt	555 m ²
Total lokalarea	718 m ²

Årets taxeringsvärde	62 356 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 356 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FF Fastighetsförvaltning	Fastighetsskötsel
OTIS Hissar	Hissar
Riksbyggen	Fastighetsservice
Telia AB	Bredband, TV och telefoni
Eon	Elnät, fjärrvärme och service
Hörmann	Garageport
Lås & Nycklar	Låssystem
Nodra	Vatten & avlopp, avfallshantering
RenAll	Avfallshantering
Parcum	Parkeringsövervakning
Sandbäckens Sprinkler	Sprinklersystem
Bixia	Elhandel
Trygghetspartner	SBA Brandskyddsutrustning
Ventilationsprojekt	Ventilation
CWS	Entrématta
Handelsbanken	Banktjänster
Länsförsäkringar	Försäkringstjänster
SBAB	Banktjänster
Stadshypotek	Bolån
Tele2	Mobilabonnemang (sms-larm)
Wernab	Sopkärlstvätt

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 89 tkr och planerat underhåll för 106 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan är uppdaterad senast 12 februari 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bättringsmålning trapphus	2020
Belysning tavlor entréhall	2020
Fasadplattor	2021
Målningsarbeten	2022
Fasadarbeten	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte värmepump	24 149
Installation vägguttag på terass	3 641
Huskropp utvändigt, takservice & målning	78 155

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Peterson	Ordförande	2025
Magnus Fridh	Vice ordförande	2025
Fanny Maxeby	Sekreterare	2024
Mikael Skogh	Ledamot	2025
Anna Turi	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Viktor Fröberg	Suppleant	2024
Joakim Kasimir	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Borggren	2024
Kjell Örtoft (sammankallande)	2024

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 725 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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 636 604	2 413 719	2 310 158	2 196 642	2 255 320
Resultat efter finansiella poster	-155 630	-708 709	-342 476	-601 927	-137 169
Resultat exkl avskrivningar	710 133	157 054	523 287	255 086	711 093
Balansomslutning	96 928 321	97 205 974	98 465 286	98 439 105	99 309 938
Soliditet %	65	65	65	65	65
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	228	237	221	238	238
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	12	23	26	10	238
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	80	80	88	88	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	810	761	732	699	710
Driftkostnader kr/kvm	481	538	448	372	361
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	446	482	430	364	361
Energikostnad kr/kvm	258	285	250	180	237
Underhållsfond kr/kvm	276	245	236	189	131
Sparande kr/kvm	267	107	190	91	233
Ränta kr/kvm	209	122	94	99	84
Skuldsättning kr/kvm	10 645	10 759	10 874	10 988	11 103
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 245	11 366	11 487	11 608	11 729
Räntekänslighet %	13,9	14,9	15,7	16,6	16,5

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. Då föreningen debiterar med IMD ingår även medlemmarnas del av förbrukning (el och vatten) här.

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.

Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett negativt resultat vilket till stor del beror på avskrivningar och ökade räntekostnader. Föreningens långsiktiga sparande ligger i nivå med gällande underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	65 800 000	748 403	-2 293 508	-708 709
Disposition enl. årsstämmobeslut			-708 709	708 709
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-105 946	105 946	
Årets resultat				-155 630
Vid årets slut	65 800 000	842 458	-3 096 271	-155 630

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 002 217
Årets resultat	-155 630
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 946
Summa	-3 251 900

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 251 900**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 636 604	2 413 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	276 673	319 676
Summa rörelseintäkter		2 913 277	2 733 395
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 467 218	-1 643 559
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 465	-520 348
Personalkostnader	Not 6	-38 886	-60 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-865 763	-865 763
Summa rörelsekostnader		-2 481 332	-3 090 476
Rörelseresultat		431 945	-357 081
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 919
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	51 726	12 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 301	-371 088
Summa finansiella poster		-587 575	-351 628
Resultat efter finansiella poster		-155 630	-708 709
Resultat före skatt		-155 630	-708 709
Årets resultat		-155 630	-708 709

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	93 711 314	94 559 576
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	201 247	218 748
Summa materiella anläggningstillgångar		93 912 561	94 778 324
Summa anläggningstillgångar		93 912 561	94 778 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	16 887
Övriga fordringar	Not 13	219	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	156 985	138 521
Summa kortfristiga fordringar		157 204	155 408
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 858 556	2 272 242
Summa kassa och bank		2 858 556	2 272 242
Summa omsättningstillgångar		3 015 760	2 427 650
Summa tillgångar		96 928 321	97 205 974

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 800 000	65 800 000
Fond för yttre underhåll		842 458	748 403
Summa bundet eget kapital		66 642 458	66 548 403
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 096 271	-2 293 508
Årets resultat		-155 630	-708 709
Summa fritt eget kapital		-3 251 900	-3 002 217
Summa eget kapital		63 390 557	63 546 187
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 183 366	23 208 362
Övriga långfristiga skulder	Not 17	57 365	75 000
Summa långfristiga skulder		9 240 731	23 283 362
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 324 996	9 649 996
Leverantörsskulder		67 589	95 805
Skatteskulder	Not 18	189 276	86 913
Övriga skulder	Not 19	111 841	124 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	603 331	419 419
Summa kortfristiga skulder		24 297 033	10 376 424
Summa eget kapital och skulder		96 928 321	97 205 974

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-155 630	-708 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	865 763	865 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	710 133	157 054
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-94 001	57 957
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	337 814	-292 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	953 946	-77 802
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-367 631	-349 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-367 631	-349 996
Årets kassaflöde	586 315	-427 798
Likvidamedel vid årets början	2 272 242	2 700 040
Likvidamedel vid årets slut	2 858 556	2 272 242

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	100	2115
Installationer (Elbilsaddare)	Linjär	15	2035

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	1 692 441	1 552 668
Årsavgifter, lokaler	400 628	345 473
Hyror, lokaler	123 576	151 425
Hyror, garage	138 384	128 592
Vattenavgifter	64 801	51 896
Elavgifter	216 774	183 665
Summa nettoomsättning	2 636 604	2 413 719

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	65 952	65 952
Övriga ersättningar	17 383	18 507
Fakturerade kostnader	100 000	-7 118
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-4
Erhållna statliga bidrag	89 504	0
Övriga rörelseintäkter	3 838	840
Försäkringsersättningar	0	241 500
Summa övriga rörelseintäkter	276 673	319 676

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-105 946	-171 075
Reparationer	-89 176	-164 990
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-102 363	-86 913
Försäkringspremier	-55 379	-48 485
Kabel- och digital-TV	-72 454	-71 707
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 499	-9 643
Serviceavtal	-65 910	-37 457
Obligatoriska besiktningar	-14 189	-21 587
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-15 471
Snö- och halkbekämpning	-12 388	-3 957
Drift och förbrukning, övrigt	0	-5 020
Förbrukningsinventarier	-21 217	-10 239
Fordons- och maskinkostnader	0	-113
Vatten	-81 004	-72 366
Fastighetsel	-307 448	-436 225
Uppvärmning	-398 798	-360 361
Sophantering och återvinning	-49 227	-41 642
Förvaltningsarvode drift	-90 219	-86 308
Summa driftskostnader	-1 467 218	-1 643 559

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 264	-52 651
Lokalkostnader	-900	-500
Arvode, yrkesrevisor	-23 500	-18 366
Övriga förvaltningskostnader	-7 957	-13 217
Kreditupplysningar	-1 925	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-525	-6 248
Kontorsmateriel	0	-4 470
Telefon och porto	-1 931	-1 810
Konsultarvoden	-12 087	-51 261
Bankkostnader	-2 317	-2 654
Advokat och rättegångskostnader	0	-354 884
Övriga externa kostnader	-4 059	-14 288
Summa övriga externa kostnader	-109 465	-520 348

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-28 350	-47 777
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 275
Sociala kostnader	-9 036	-11 754
Summa personalkostnader	-38 886	-60 806

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-848 262	-848 262
Avskrivning Installationer	-17 501	-17 501
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-865 763	-865 763

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Återbäring Länsförsäkringar Östgöta	0	6 919
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	6 919

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	49 366	12 061
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	318	480
Övriga ränteintäkter	2 042	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 726	12 541

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 826 201	84 826 201
Mark	15 423 799	15 423 799
	100 250 000	100 250 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	100 250 000	100 250 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	5 690 424	4 842 162
	5 690 424	4 842 162
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	848 262	848 262
	848 262	848 262
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	6 538 686	5 690 424
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 711 314	94 559 576
Varav		
Byggnader	78 287 515	79 135 777
Mark	15 423 799	15 423 799
Taxeringsvärden		
Bostäder	53 980 000	53 980 000
Lokaler	8 376 000	8 376 000
Totalt taxeringsvärde	62 356 000	62 356 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 047 000</i>	<i>48 047 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 309 000</i>	<i>14 309 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer elbilsladdare	262 500	262 500
	262 500	262 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	262 500	262 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	43 752	26 251
	43 752	26 251
Årets avskrivningar		
Installationer	17 501	17 501
	17 501	17 501
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	61 253	43 752
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	61 253	43 752
Restvärde enligt plan vid årets slut	201 247	218 748
Varav		
Installationer	201 247	218 748

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	14 287
Kundfordringar	0	2 600
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	16 887

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	219	0
Summa övriga fordringar	219	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	11 036	0
Förutbetalda försäkringspremier	48 740	45 631
Förutbetalda driftkostnader	910	37
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 583	18 462
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	18 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 717	56 091
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 985	138 521

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel SBAB	2 165 809	1 727 479
Transaktionskonto Handelsbanken	692 747	544 763
Summa kassa och bank	2 858 556	2 272 242

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	32 508 362	32 858 358
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-349 996	-349 996
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 975 000	-9 300 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 183 366	23 208 362

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,72%	2024-04-25	9 400 000	100 000	9 300 000
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-10-30	14 075 000	150 000	13 925 000
STADSHYPOTEK	1,30%	2026-10-30	9 383 358	99 996	9 283 362
Summa			32 858 358	349 996	32 508 362

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 349 996 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 183 366 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 9 200 000 kr samt Stadshypotek lån om 13 775 000 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 lånet under kommande år.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	57 365	75 000
Mottagna depositioner	57 365	75 000

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	189 276	86 913
Summa skatteskulder	189 276	86 913

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	111 841	32 086
Skattekonto	0	92 205
Summa övriga skulder	111 841	124 291

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 496	15 200
Upplupna räntekostnader	81 643	42 756
Upplupna driftskostnader	2 400	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 649	0
Upplupna elkostnader	41 200	73 033
Upplupna värmekostnader	65 497	51 135
Upplupna revisionsarvoden	21 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	52 500	48 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 804	22 131
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61	59
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	196 080	148 806
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	603 331	419 419

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Peterson

Magnus Fridh

Fanny Maxeby

Mikael Skogh

Anna Turi

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512941016

Dokument

303111 ÅRV 2023

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2024-03-15 10:12:32 CET (+0100) av Philip Ingemar Johansson (PIJ)

Färdigställt 2024-03-18 14:28:18 CET (+0100)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)

Riksbyggen

philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Peterson (MP) magnus.peterson@hotmail.com Signerade 2024-03-15 11:35:57 CET (+0100)	Anna Turi (AT) annalinneaturi@gmail.com Signerade 2024-03-17 18:54:29 CET (+0100)
Fanny Maxeby (FM) fanny.maxeby@hotmail.com Signerade 2024-03-15 19:28:21 CET (+0100)	Magnus Fridh (MF) magnusfridh66@hotmail.com Signerade 2024-03-18 10:17:22 CET (+0100)
Mikael Skogh (MS) mikael.skogh73@gmail.com Signerade 2024-03-15 14:50:27 CET (+0100)	Daniel Önell (DÖ) daniel.onell@kpmg.se Signerade 2024-03-18 14:28:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Bostadsrättsföreningen Krukan 15, org. nr 769629-8061

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Krukan 15 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

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 Krukan 15 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Linköping den 18 mars 2024

KPMG AB

DocuSigned by:

Daniel Önell

AD817D29304E43C...

Daniel Önell

Auktoriserad revisor