

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Krukan Org nr: 716426-0122



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Krukan upprättar
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 något lägre än föregående år, men fortfarande på en robust nivå.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 585%.

I resultatet ingår avskrivningar med 711 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 707 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 107 m²

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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	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 281 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en underhållskostnad på totalt 2 296 tkr för de närmaste 5 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 459 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 680 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
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

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer i värmecentralen	73 530

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	2026
Tufan Tanriverdi	Vice ordförande	2026
Ulf Unnervik	Ledamot	2025
Mattias Hallström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabi Safar	Suppleant	2026
Oskar Wigren	Suppleant	2025
Zuhair Abdulahad	Suppleant	2025
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 2024-01-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att from 2025-01-01 höja årsavgiften med 2%, samt sänka den debiterade elavgiften till 1,65 kr/kWh.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 816 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.

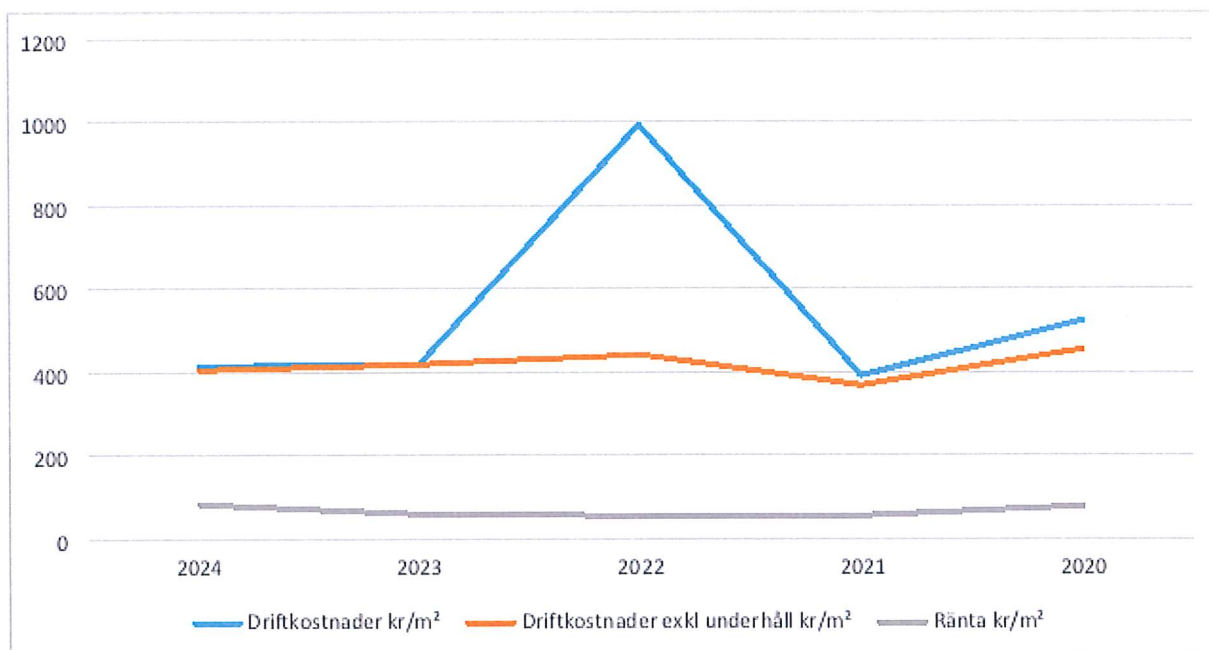
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 239	6 069	5 697	5 710	5 768
Resultat efter finansiella poster*	996	1 132	-3 147	920	157
Balansomslutning	39 925	39 862	39 312	40 082	40 730
Soliditet %*	13	11	8	15	13
Likviditet %	585	44	55	220	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	93	96	96	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	895	862	819	819	827
Driftkostnader kr/kvm	415	416	992	391	525
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	404	416	441	367	456
Energikostnad kr/kvm*	238	227	227	211	202
Underhållsfond kr/kvm	686	597	290	535	471
Sparande kr/kvm*	260	268	195	262	187
Ränta kr/kvm	82	59	54	54	78
Skuldsättning kr/kvm*	4 942	5 044	5 146	4 807	4 904
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 030	5 134	5 238	4 893	4 991
Räntekänslighet %*	5,6	6,0	6,4	6,0	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.

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	4 089 524	-1 232 838	1 131 916
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 500 000	-1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 131 916	-1 131 916
Reservering underhållsfond		680 000	-680 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-73 530	73 530	
Årets resultat				996 153
Vid årets slut	204 591	6 195 994	-2 207 392	996 153

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-100 921
Årets resultat	996 153
Årets fondreservering enligt stadgarna	-680 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	73 530
Summa	288 761

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **288 761**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 238 804	6 069 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 171	136 442
Summa rörelseintäkter		6 241 975	6 205 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 840 105	-2 846 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 069 191	-1 021 536
Personalkostnader	Not 6	-142 422	-132 959
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-711 328	-704 551
Summa rörelsekostnader		-4 763 045	-4 705 836
Rörelseresultat		1 478 930	1 499 797
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	81 455	31 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-564 232	-401 727
Summa finansiella poster		-482 777	-367 880
Resultat efter finansiella poster		996 153	1 131 916
Årets resultat		996 153	1 131 916



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 981 627	33 598 576
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	1 605 749	1 429 032
Summa materiella anläggningstillgångar		34 587 376	35 027 607
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	138 000	138 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		138 000	138 000
Summa anläggningstillgångar		34 725 376	35 165 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-290	49 727
Övriga fordringar	Not 16	9 455	9 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	530 735	581 885
Summa kortfristiga fordringar		539 900	640 632
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	4 660 127	4 055 483
Summa kassa och bank		4 660 127	4 055 483
Summa omsättningstillgångar		5 200 027	4 696 115
Summa tillgångar		39 925 404	39 861 722



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		204 591	204 591
Fond för yttre underhåll		4 695 994	4 089 524
Summa bundet eget kapital		4 900 585	4 294 115
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-707 391	-1 232 838
Årets resultat		996 153	1 131 916
Summa fritt eget kapital		288 761	-100 921
Summa eget kapital		5 189 346	4 193 193
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	33 180 627	25 015 765
Summa långfristiga skulder		33 180 627	25 015 765
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	666 288	9 531 190
Leverantörsskulder		191 571	199 705
Skatteskulder	Not 20	9 455	5 683
Övriga skulder	Not 21	51 027	79 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	637 089	836 631
Summa kortfristiga skulder		1 555 431	10 652 764
Summa eget kapital och skulder		39 925 404	39 861 722



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 478 930	1 499 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	711 328	704 551
	2 190 258	2 204 347
Erhållen ränta	81 455	33 847
Erlagd ränta	-576 478	-357 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 695 235	1 880 633
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	100 732	-142 190
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-220 186	75 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 575 781	1 813 644
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-271 097	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-271 097	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-700 040	-700 040
Upptagna lån	0	-1 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 040	-701 272
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	604 644	1 112 372
Likvida medel vid årets början	4 055 483	2 943 110
Likvida medel vid årets slut	4 660 127	4 055 483
Kassa och Bank BR	4 660 127	4 055 483



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 inkluders, 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 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 491 656	5 280 480
Hyror, lokaler	32 976	32 976
Hyror, garage	158 400	158 400
Elavgifter	348 210	338 395
Kabel-tv-avgifter	182 160	182 160
Övriga lokalintäkter	7 600	10 500
Övriga ersättningar	17 059	16 436
Fakturerade kostnader	0	49 843
Övriga sidointäkter	750	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Summa nettoomsättning	6 238 804	6 069 190

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	131 282
Övriga rörelseintäkter	3 171	5 160
Summa övriga rörelseintäkter	3 171	136 442

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-73 530	0
Reparationer	-244 267	-280 604
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-157 464	-158 211
Försäkringspremier	-130 441	-109 851
Kabel- och digital-TV	-339 751	-415 640
Återbäring från Riksbyggen	1 000	9 100
Serviceavtal	-13 104	-4 507
Obligatoriska besiktningar	-14 558	-109 534
Bevakningskostnader	0	-2 661
Snö- och halkbekämpning	-1 295	-12 692
Förbrukningsinventarier	-27 193	-21 904
Vatten	-372 938	-271 666
Fastighetsel	-477 480	-500 697
Uppvärmning	-776 380	-781 282
Sophantering och återvinning	-191 080	-168 827
Förvaltningsarvode drift	-21 623	-17 812
Summa driftskostnader	-2 840 105	-2 846 791

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-952 592	-935 260
IT-kostnader	-7 514	-4 425
Arvode, yrkesrevisor	-21 688	-23 425
Övriga förvaltningskostnader	-33 388	-23 522
Kreditupplysningar	-4 416	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 606	-15 225
Representation	-468	0
Kontorsmateriel	-14 914	0
Telefon och porto	-865	-9 548
Medlems- och föreningsavgifter	-6 900	0
Serviceavgifter	0	-6 900
Bankkostnader	-3 840	-3 191
Summa övriga externa kostnader	-1 069 191	-1 021 536

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 300	-52 500
Sammanträdesarvoden	-45 270	-43 070
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 740	-10 460
Sociala kostnader	-29 112	-26 929
Summa personalkostnader	-142 422	-132 959

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-559 408	-559 408
Avskrivning Markanläggningar	-11 369	-11 369
Avskrivningar tillkommande utgifter	-46 172	-46 172
Avskrivning Installationer	-94 379	-87 602
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-711 328	-704 551

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 760

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 258
Ränteintäkter från likviditetsplacering	80 885	29 382
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	135	31
Övriga ränteintäkter	435	416
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	81 455	31 087

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-563 956	-401 727
Övriga räntekostnader	-276	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-564 232	-401 727

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar		0
Tillbyggnad	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 888 780	43 888 780

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 658 953	-9 099 545
Anslutningsavgifter	-161 000	-161 000
Standardförbättringar	-417 197	-371 025
Tillbyggnad	-53 054	-41 686
	-10 290 204	-9 673 256
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	-10 907 153	-10 290 205
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 981 627	33 598 574

Varav

Byggnader	28 520 639	29 080 047
Mark	3 204 000	3 204 000
Standardförbättringar	1 140 207	1 140 207
Tillbyggnader	162 952	174 320

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

	108 278 000	108 278 000
<i>varav byggnader</i>	<i>73 035 000</i>	<i>73 035 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 243 000</i>	<i>35 243 000</i>

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 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 179 647	1 908 550
	2 179 647	1 908 550
Årets anskaffningar		
Installationer	271 097	0
	271 097	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 450 744	1 908 550
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-573 898	-479 518
	-573 898	-479 518
Årets avskrivningar		
Installationer	-94 379	-87 602
	-94 379	-87 602
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 605 749	1 429 031
Varav		
Installationer	1 605 749	1 429 031

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	138 000	138 000
Summa andra långfristiga fordringar	138 000	138 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-290	-116
Kundfordringar	0	49 843
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-290	49 727

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 455	9 020
Summa övriga fordringar	9 455	9 020

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	146 093	130 441
Förutbetalt förvaltningsarvode	242 256	243 483
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 543	110 656
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	738
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 844	96 567
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	530 735	581 885

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	2 625 136	2 544 251
Transaktionskonto	2 029 990	1 506 232
Summa kassa och bank	4 660 127	4 055 483

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	33 846 915	34 546 955
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-666 288	-9 531 190
Långfristig skuld vid årets slut	33 180 627	25 015 765

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-09-30	4 612 500,00	-4 162 500,00	450 000,00	0,00
SBAB	1,18%	2025-02-12	2 920 780,00	0,00	50 040,00	2 870 740,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-03-30	8 555 000,00	0,00	0,00	8 555 000,00
SBAB	0,84%	2026-01-12	6 350 091,00	0,00	100 000,00	6 250 091,00
SBAB	0,84%	2026-01-12	7 439 934,00	0,00	100 000,00	7 339 934,00
SWEDBANK	2,51%	2027-09-24	0,00	4 162 500,00	0,00	4 162 500,00
STADSHYPOTEK	3,43%	2029-03-30	4 668 650,00	0,00	0,00	4 668 650,00
Summa			34 546 955,00	0,00	700 040,00	33 846 915,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 666 288 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	9 455	5 683
Summa skatteskulder	9 455	5 683

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	17 800	17 800
Skuld för moms	-24 563	8 844
Skuld sociala avgifter och skatter	56 828	52 912
Clearing	963	0
Summa övriga skulder	51 027	79 556

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	77 481	89 727
Upplupna driftskostnader	0	8 388
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	50 216
Upplupna elkostnader	58 795	61 200
Upplupna värmekostnader	96 169	112 961
Upplupna kostnader för renhållning	4 121	3 405
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 166	5 248
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	372 357	483 987
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	637 089	836 631

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping, datum enligt digital signering

Annika Frodin

Pia Skilberg

Tufan Tanriverdi

Ulf Unnervik

Mattias Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB, Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Shiva Ershadi
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542660940

Dokument

233043 Brf Krukan Årsredovisning 2024

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-03-27 08:51:43 CET (+0100) av Håkan Karlsson (HK)

Färdigställt 2025-04-04 08:27:07 CEST (+0200)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Annika Frodin (AF) annika.frodin@outlook.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA FRODIN" Signerade 2025-03-27 09:02:01 CET (+0100)	Pia Skilberg (PS) pia_skilberg@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia Helena Skilberg" Signerade 2025-04-03 12:03:23 CEST (+0200)
Tufan Tanriverdi (TT) tuftan@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TUFAN TANRIVERDI" Signerade 2025-03-27 12:56:57 CET (+0100)	Ulf Unnervik (UU) ulf.unnervik@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF UNNERVIK" Signerade 2025-03-28 10:36:45 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542660940

Mattias Hallström (MH)

mattias.hallstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS HALLSTRÖM"

Signerade 2025-03-27 09:43:10 CET (+0100)

Shiva Ershadi (SE)

zhen.shan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SHIVA ERSHADI"

Signerade 2025-04-04 08:27:07 CEST (+0200)

Daniel Önell (DÖ)

daniel.onell@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"

Signerade 2025-04-03 13:10:00 CEST (+0200)

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 RB Brf Krukan , org. nr 716426-0122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Krukan för år 2024.

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 2024 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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 in- nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor- mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Penneo dokumentnyckel: BDOCC-PO5MN-YYTTK-LH116-WFTB1-66KO2

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 RB Brf Krukan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Linköping den dag enligt vår digitala signering

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Shiva Ershadi
Förtroendevald revisor

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."

Daniel Kenneth Önell

Undertecknare

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-04-03 11:15:38 UTC



SHIVA ERSHADI

Undertecknare

Serienummer: aaf0455bc6b949[...]f446ca44f27da

IP: 92.34.xxx.xxx

2025-04-06 15:43:31 UTC



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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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 validerings verktyg för digitala signaturer.