Årsredovisning

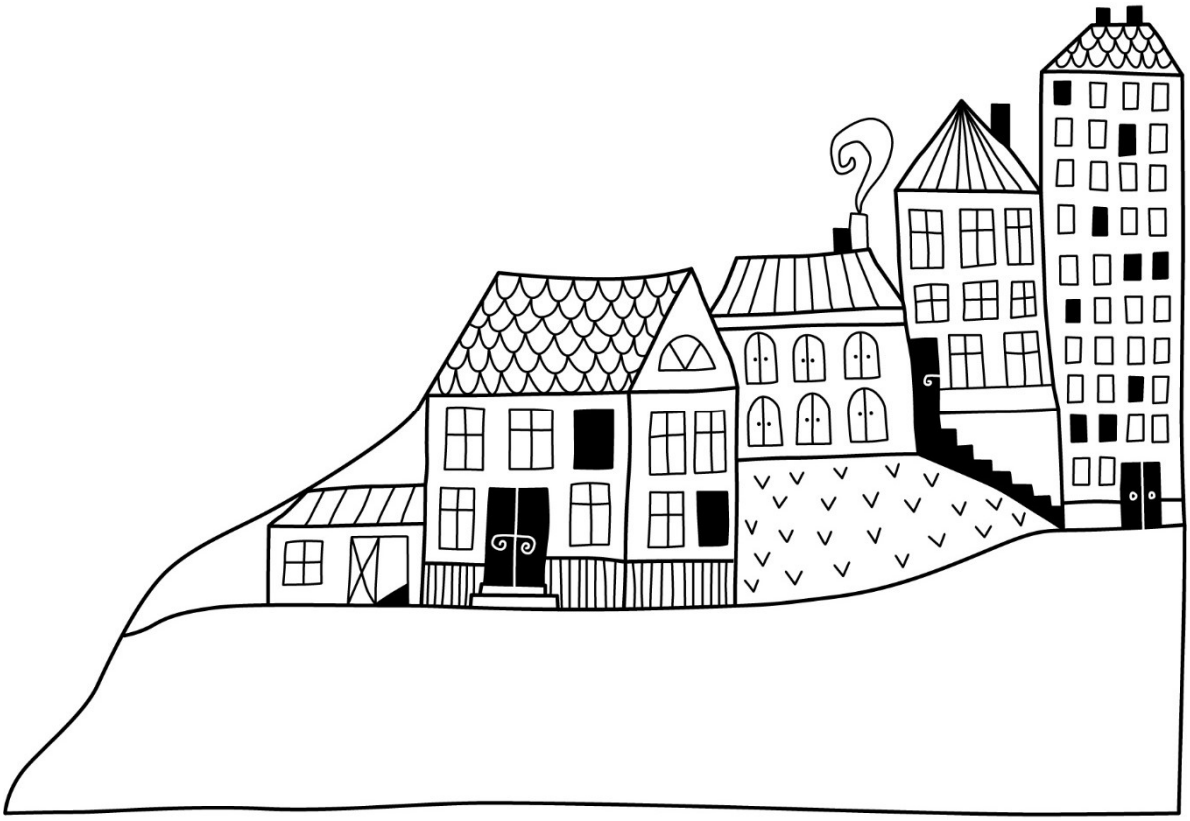
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Krokekshus nr 1
Org nr: 716402-7737

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Document ID 092221155575611111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrätts-förening Krokekshus nr 1 upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år bland annat p g a lägre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 164 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 397 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svintuna 1:3 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 26 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1983/1984. Fastighetens adress är Råsslavägen 106-160 i Krokek.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	6
3 rum och kök	4
4 rum och kök	12
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	17

Document ID 092221155575611111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Total bostadsarea	2 269 m²
Årets taxeringsvärde	25 272 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 272 000 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering
Byggteknik i Kolmården AB	Fastighetsskötsel och snöröjning

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 159 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
Underhållsplan Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 596 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 460 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 261 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.
Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takrenovering	1998
Rökgassektionering och jordfelsbrytare	2001
Dräneringsarbete mark	2008
Fönsterbyte	2010
Installation Kabel-TV	2013
Installation IMD	2014
Belysning, garageportar, asfaltering	2015
Markytor	2016
Ventilation	2017
Dörrbyte	2017
Varmvattenberedare	2019-2021

Document ID 092221155575611111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Låssystem	2021-2022
Takbehandling	2021-2022
Byte armatur gatubelysning	2021-2022
Målning vindskivor och takbehandling	2022-2023
Byte stuprör och hängrännor	2022-2023
Byte vindskivor, plåtar och takfotsbrädor	2023-2024

Planerat underhåll	**År**
Byte takfotsbrädor	2025-2026
Byte takfläktar	2025-2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Lena Nordqvist	Ordförande	2026
Robert Lindström	Sekreterare	2025
Lena Johansson	Vice ordförande	2026
Catarina Zahr	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m ordinarie stämma**
Erik von Bahr Rogstedt*	Suppleant	2025
Mats Skogberg	Suppleant	2025
Sara Östensson	Suppleant	2025

* avgått under verksamhetsåret

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	**Uppdrag**
Azets revision & rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Elin Ulvan	Förtroendevald revisor

Valberedning
Franklin Cantillo Gonzalez
Håkan Johansson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Document ID 092221155575611111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer. Utöver dessa personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 7,75%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 759 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 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

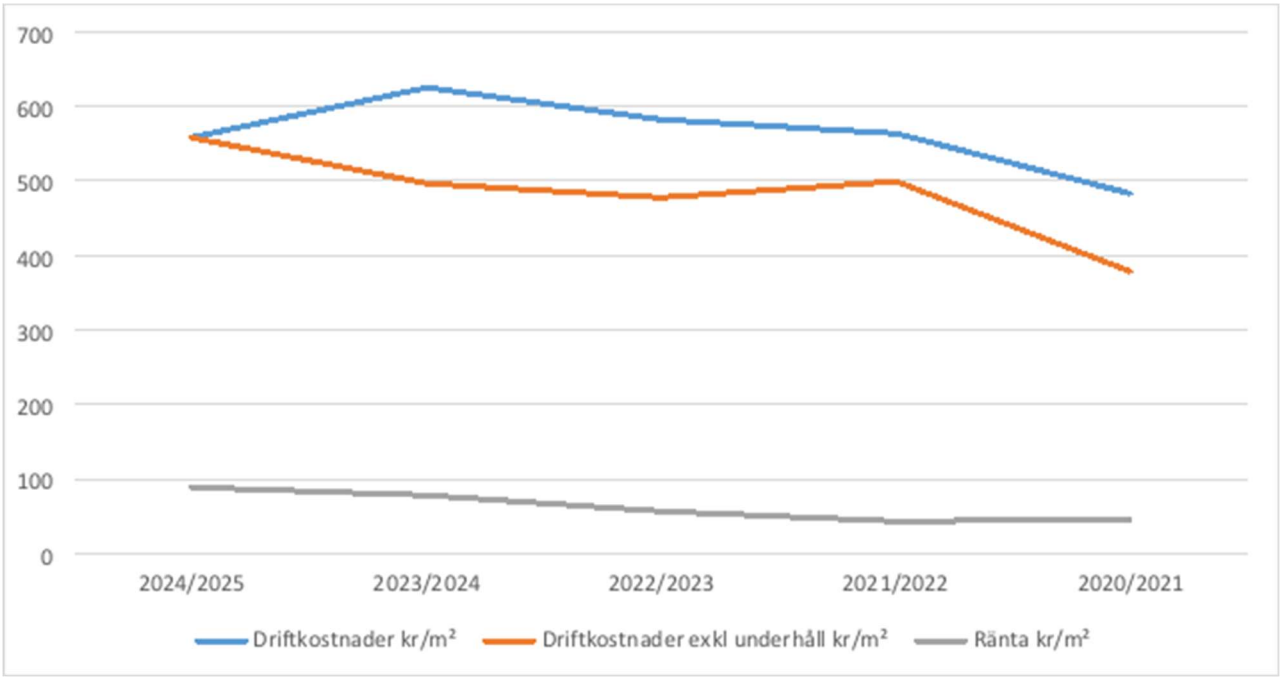
Document ID 092221155575611111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 101	1 954	1 791	1 810	1 864
Resultat efter finansiella poster*	233	−39	−80	34	321
Balansomslutning	8 657	8 525	8 698	9 108	9 394
Årets kassaflöde	287	47	−358	−198	158
Soliditet %*	23	20	20	20	19
Likviditet %	306	41	82	54	60
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	96	96	96	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	899	831	759	768	793
Driftkostnader kr/kvm	558	624	581	562	481
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	558	495	478	499	377
Energikostnad kr/kvm*	265	262	237	284	176
Underhållsfond kr/kvm	679	564	581	574	539
Sparande kr/kvm*	175	185	145	150	318
Ränta kr/kvm	87	76	56	44	46
Skuldsättning kr/kvm*	2 767	2 840	2 913	2 987	3 181
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 767	2 840	2 913	2 987	3 181
Räntekänslighet %*	3,1	3,4	3,8	3,9	4,0

* obligatoriska nyckeltal



Document ID 092221155575611111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

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.

Document ID 092221155575611111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	354 788	1 278 628	129 210	−39 172
Disposition enl. årsstämmobeslut			−39 172	39 172
Reservering underhållsfond		261 000	−261 000	
Årets resultat				232 710
Vid årets slut	**354 788**	**1 539 628**	**−170 962**	**232 710**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	90 038
Årets resultat	232 710
Årets fondreservering enligt stadgarna	−261 000
Summa	**61 748**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**61 748**

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

Document ID 092221155575611111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 101 348	1 954 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 786	14 382
Summa rörelseintäkter		**2 146 134**	**1 968 523**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 266 823	−1 416 325
Övriga externa kostnader	Not 5	−221 151	−203 335
Personalkostnader	Not 6	−87 747	−82 477
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−164 054	−164 902
Summa rörelsekostnader		**−1 739 776**	**−1 867 039**
Rörelseresultat		**406 358**	**101 484**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 530	33 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		−198 178	−174 320
Summa finansiella poster		**−173 648**	**−140 655**
Resultat efter finansiella poster		**232 710**	**−39 172**
Resultat före skatt		**232 710**	**−39 172**
Årets resultat		**232 710**	**−39 172**

Document ID 09222115557561111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 722 033	6 854 831
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	130 791	162 047
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 852 824**	**7 016 878**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	6 500	6 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 500**	**6 500**
Summa anläggningstillgångar		**6 859 324**	**7 023 378**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		42	102
Övriga fordringar		772	639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	177 197	168 766
Summa kortfristiga fordringar		**178 011**	**169 507**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 619 196	1 332 074
Summa kassa och bank		**1 619 196**	**1 332 074**
Summa omsättningstillgångar		**1 797 207**	**1 501 581**
Summa tillgångar		**8 656 531**	**8 524 959**

Document ID 092221155557561111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		354 788	354 788
Fond för yttre underhåll		1 539 628	1 278 628
Summa bundet eget kapital		**1 894 416**	**1 633 416**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−170 962	129 210
Årets resultat		232 710	−39 172
Summa fritt eget kapital		**61 748**	**90 038**
Summa eget kapital		**1 956 164**	**1 723 455**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 112 595	3 156 156
Summa långfristiga skulder		**6 112 595**	**3 156 156**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	166 000	3 288 439
Leverantörsskulder		78 521	80 920
Skatteskulder		7 633	7 633
Övriga skulder	Not 15	−6 518	−6 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	342 136	274 522
Summa kortfristiga skulder		**587 771**	**3 645 348**
Summa eget kapital och skulder		**8 656 531**	**8 524 959**

Document ID 092221155575611111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	406 358	101 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	164 054	164 902
	570 412	**266 386**
Erhållen ränta	29 596	29 151
Erlagd ränta	−194 955	−168 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**405 053**	**126 801**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−13 570	−16 064
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	61 639	26 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**453 122**	**136 928**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	76 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**76 305**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−166 000	−166 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−166 000**	**−166 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	287 122	47 233
Likvida medel vid årets början	1 332 074	1 284 841
Likvida medel vid årets slut	1 619 196	1 332 074
Kassa och Bank BR	1 619 196	1 332 074

Document ID 09222115557561111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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. I årsavgiften ingår gemensamma kostnader för föreningen.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2064
Standardförbättringar			
Tak	Linjär	40	2038
Fönsterbyte	Linjär	40	2050
Markanläggningar			
Dräneringsarbete mark	Linjär	10	Färdigavskriven
Installationer			
Kabel-TV	Linjär	10	Färdigavskriven
IMD	Linjär	15	2029
Bredband	Linjär	10	2026
Laddstolpar	Linjär	15	2037

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 722 985	1 599 072
Hyror, garage	61 200	61 200
Elavgifter	306 990	287 217
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 179	6 660
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−6	−8
Summa nettoomsättning	**2 101 348**	**1 954 141**

Document ID 09222115557561111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	0	2 238
Övriga rörelseintäkter	180	12 145
Försäkringsersättningar	44 606	0
Summa övriga rörelseintäkter	**44 786**	**14 382**

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	−293 779
Reparationer	−159 106	−60 452
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−189 540	−189 540
Vägavgifter	−48 100	−45 500
Försäkringspremier	−113 882	−98 645
Återbäring från Riksbyggen	500	200
Serviceavtal	−10 948	−2 467
Övriga utgifter, köpta tjänster	−28 949	−5 379
Snö- och halkbekämpning	−28 088	−63 817
Förbrukningsinventarier	−16 975	−11 938
Vatten	−134 236	−135 641
Fastighetsel	−467 002	−459 420
Sophantering och återvinning	−34 457	−24 772
Förvaltningsarvode drift	−36 040	−25 175
Summa driftskostnader	**−1 266 823**	**−1 416 325**

Document ID 092221155557561111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	−144 354	−138 500
IT-kostnader	−5 750	−4 631
Arvode, yrkesrevisorer	−23 250	−22 500
Övriga förvaltningskostnader	−32 008	−24 158
Kreditupplysningar	−1 125	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−10 178	−5 346
Representation	0	−3 738
Medlems- och föreningsavgifter	−1 950	−1 950
Bankkostnader	−2 538	−2 512
Summa övriga externa kostnader	**−221 151**	**−203 335**

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Sammanträdesarvoden	-55 000	−35 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−17 500	−34 250
Sociala kostnader	−15 247	−12 977
Summa personalkostnader	**−87 747**	**−82 477**

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	−79 423	−79 423
Avskrivningar Standardförbättrningar	−53 375	−53 375
Avskrivning Installationer	−31 256	−32 104
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−164 054**	**−164 902**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 397	33 325
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	79
Övriga ränteintäkter	133	261
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**24 530**	**33 665**

Document ID 092221155575611111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	9 177 000	9 177 000
Mark	2 527 000	2 527 000
Standardförbättrningar	2 254 625	2 254 625
Markanläggning	92 125	92 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**14 050 750**	**14 050 750**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−2 521 137	−2 441 713
Standardförbättrningar	-1 106 875	−1 053 500
Markanläggningar	−92 125	−92 125
	−3 720 137	**−3 587 338**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−79 423	−79 423
Årets avskrivning Standardförbättrningar	−53 375	−53 375
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−3 852 935**	**−3 720 136**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	−3 475 782	−3 475 782
	−3 475 782	**−3 475 782**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**6 722 033**	**6 854 831**
Varav		
Byggnader	3 100 658	3 180 081
Mark	2 527 000	2 527 000
Standardförbättrningar	1 094 375	1 147 750
Markanläggningar	0	0

Document ID 09222115557561111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	462 707	539 011
	462 707	**539 011**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	−76 304
	0	**−76 304**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**462 707**	**462 707**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	−300 659	−268 555
	−300 659	**−268 555**
Årets avskrivningar		
Installationer	−31 256	−32 104
	−31 256	**−32 104**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−331 915	−300 659
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−331 915**	**−300 659**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**130 791**	**162 047**
Varav		
Installationer	130 791	162 047

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
13 andelar á 500 kr I Intresseföreningen	6 500	6 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	**6 500**	**6 500**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 470	15 537
Förutbetalda försäkringspremier	60 164	53 718
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 855	35 322
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 647	56 390
Förutbetald samfällighetsavgift	8 060	7 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**177 197**	**168 766**

Document ID 09222115557561111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	826 319	796 856
Transaktionskonto	792 877	535 217
Summa kassa och bank	**1 619 196**	**1 332 074**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	6 278 595	6 444 595
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−166 000	-166 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	0	-3 122 439
Långfristig skuld vid årets slut	**6 112 595**	**3 156 156**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,65%	2025-09-11	248 867	0	248 867
STADSHYPOTEK	4,15%	2026-04-30	1 022 156	26 000	996 156
STADSHYPOTEK	4,44%	2027-06-30	1 300 000	0	1 300 000
STADSHYPOTEK	3,53%	2028-03-30	1 000 000	0	1 000 000
STADSHYPOTEK	2,98%	2029-03-01	2 873 572	140 000	2 733 572
Summa			**6 444 595**	**166 000**	**6 278 595**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 166 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 112 595 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	−285	−285
Skuld för moms	−6 233	−5 881
Summa övriga skulder	**−6 518**	**−6 166**

Document ID 092221155575611111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	37 000	24 250
Upplupna sociala avgifter	7 330	4 544
Upplupna räntekostnader	19 991	16 768
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	54 106	28 084
Upplupna elkostnader	24 997	24 593
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 950	1 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	178 262	155 833
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**342 136**	**274 522**

Not 17 Ställda säkerheter

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

Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	12 390 000	12 390 000

Not 18 Eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Document ID 09222115557561111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Årsredovisningen upprättades 2025-09-17

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____	_____
Lena Nordqvist	Robert Lindström
_____	_____
Lena Johansson	Catarina Zahr

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

_____	_____
Azets revision och rådgivning AB Fredrik Håkansson Auktoriserad revisor	Elin Ulvan Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557561111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Krokekshus nr 1, org.nr 716402-7737.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Krokekshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Document ID 09222115557561111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH

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 Krokekshus nr 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 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 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Fredrik Håkansson
Auktoriserad revisor

Elin Ulvan
Förtroendevald revisor

Document ID 09222115557561111335 Signerat CZ, LN, LJ, EU, RL, FH