

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Kråkan 6

2024

Verksamheten (Allmänna upplysningar)

Bostadsrättsföreningen Kråkan 6 registrerades 23 oktober 2008. (Under åren 1923 – 2008 Bostadsföreningen Kråkan 6 upa)

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder utan tidsbegränsning till medlemmarna.

Föreningen äger fastigheten Blåkråkan 3, med adress Ingemarsgatan 10, 113 54 Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätterna. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats 2024.

Styrelse

Ordförande:	Johan Ragnevad
Ekonomi:	Johan Ragnevad
Sekreterare:	Margaretha Nilsson
Ledamöter:	Sven E Nilsson Gustav Högkil Martin Karlsson
Suppleant:	Helena Babelon
Revisor:	Mats Björud (extern)
Fastighetsvärd:	Sven E Nilsson, Gustav Högkil (behjälplig)
Trädgårdansvariga:	Helena Babelon (sammankallande) och Sara Johannesson
Valberedning:	Anette Brofelth (sammankallande) och Tim Nordin

Stämma och sammanträden

Ordinarie stämma hölls torsdag 30 maj 2024 på föreningens innergård Ingemarsgatan 10.

Förutom ordinarie stämma har styrelsen haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och genomfört 9 protokollförda styrelsemöten. På rekommendation av Bostadsrätterna har inga protokoll distribuerats till medlemmarna.

Överlåtelser och medlemsinformation

Inga lägenhetsförsäljningar har skett under året.

En lägenhet har varit, av styrelsen, godkänt andrahandsuthyrd under tiden 1.1.2024 – 31.12.2024

Verksamhet under året

Allmänt

Föreningen har lagt ner sin tidigare hemsida. För kommunikation inom föreningen används ”Boappa”, en mobilapp och webbtjänst som också möjliggör bokning av tvättstuga, fastighetens gårdsutrymme samt grovdammsugare. Boappa innehåller också funktion för publik hemsida.

Föreningen har övergått till en molnbaserad bokföringstjänst.

Föreningens trivselregler har uppdaterats.

Fr.o.m. hösten 2024 omfattas fastigheten av nya matavfallssorteringsrutiner.

Sedvanlig julgran har funnits i entrén under slutet av året.

Under året har fall av skadegörelse och stöld konstaterats inom fastigheten. Fastighetens fasad har vid ett tillfälle vandaliserats, och återställts.

Föreningen har tillsammans med Kvinnohemmet Hvilan tillskrivit Stockholms Stad angående problem (störningar, nedskräpning och bristande underhåll) i närområdet.

Aktiviteter

Enligt beslut på ordinarie stämma har

- gemensamma vår- & höststädningar genomförts
- trappstädningen fördelats enligt upprättat schema mellan de medlemmar som inte innehar något ordinarie uppdrag i styrelsen.
- föreningen fortsatt med frivillig snöskottning enligt roterande schema

Underhåll och reparationer

Den lilla tvättmaskinen (Miele) har vid ett par tillfällen servats/lagats.

Torkskåpet har servats/lagats.

Fortsatt bekämpning mot grönskan mellan stenplattorna på gården har skett, bl.a. genom inköp av en elbrännare och donation av en ny ogrässkrapa.

Fastigheten har haft problem med råttor i källaren och vid soptunnorna på framsidan. Dessa har med hjälp av Anticimex utrotats.

Vindsprojektet

Beslut fattades efter omröstning på ordinarie stämma samt extra stämma att försäljning av råvinden skulle ske och medlemmarnas förråd koncentreras till källaren. Beslutet om förråden överklagades och hänsköts till Hyresnämnden. Sammanträde i nämnden hölls 20 maj 2024 och nämnden meddelade beslut till föreningens fördel 10 juni 2024. Föreningen erhöLL Laga Kraftbevis 5 juli 2024.

Upplåtelseavgiften för vinden uppgår till 7,92 MSEK. De fasta kostnaderna för hiss, tak, säkerhetsdörrar och källarförråd uppgår till 6,61 MSEK. Föreningen har erhållit en första likvid av upplåtelseavgiften från entreprenören Attic Group AB. Attic Group har ansökt om bygglov och igångsättningsbevis hos Stockholms Stad.

Rättsprocessen och handläggningstiden för bygglovet har lett till en förskjuten byggstart och därmed en avsevärd budgetavvikelse för räkenskapsåret 2024. Styrelsen har upprättat budget för 2025 under antagandet att byggstart sker under året.

Ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet är fortsatt god trots skuldbelastning efter stambytet 2022.

Fastighetens taxeringsvärde är 36,4 MSEK, varav mark 26,4 MSEK och byggnad 10,4 MSEK.

Föreningens belåning är 3,3 MSEK med villkor enligt nedan

Institut	Skuld (SEK) 2024-12-31	Räntesats 2024-12-31	Villkorsförändring
Stadshypotek	168 000	1,46%	2025-10-30
Stadshypotek	1 200 000	1,24%	2025-09-01
Stadshypotek	1 000 000	1,3%	2025-09-30
Stadshypotek	165 147	1,39%	2026-12-01
Stadshypotek	42 816	2,37%	2027-12-01
Stadshypotek	80 288	3,35%	2025-04-30
Stadshypotek	105 572	1,6%	2024-12-31
Stadshypotek	483 750	0,98%	2026-07-30
Swedbank	52 722	5,46%	3 månader
SUMMA	3 298 295		

Föreningens månadsavgifter var oförändrade 2024 och ingen höjning är planerad för 2025.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Intäkter	469 590	472 298	421 586	414 106	397 891
Nettoresultat	54 929	68 499	7 248	-2 467 743	112 018
Vinstmarginal	11,7%	14,5%	2%	-596%	28%

Nyckeltal 2024-12-31

Nyckeltal	Enhet	2024-12-31
Årsavgift per kvadratmeter boendeyta	SEK	554
Skuldsättning per kvadratmeter	SEK	3955
Sparande per kvadratmeter	SEK	93
Räntekänslighet	%	7
Energikostnad per kvadratmeter	SEK	318
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	SEK	3955
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	%	98

RESULTATRÄKNING

	2023	2024
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	472 298	469 590
Rörelsekostnader		
Driftkostnader		
Övriga externa kostnader	-222 997	-293 424
Underhåll	-78 178	-45 532
Avskrivningar	-31 828	-13 905
Summa rörelsekostnader	-12 757	-8 996
	-345 760	-361 857
Rörelseresultat	126 537	107 733
Finansiella poster		
Ränteintäkter mm	9 228	11 759
Räntekostnader mm	-49 788	-47 084
Summa finansiella poster	-40 559	-35 325
Fastighetsavgift	-17 479	-17 479
Årets resultat	68 499	54 929

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	557 176	548 180
Projektkonto vindsvåningar	- 397 500	- 246 762
Finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar	162 476	304 218
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar	13 644	18 949
Kassa och bank	987 918	880 213
Summa omsättningstillgångar	1 001 562	899 162
Summa tillgångar	1 164 039	1 203 380
Summa eget kapital	-2 341 147	-2 281 623
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 314 263	3 298 295

Leverantörsskulder	36 491	35 297
Övriga skulder	154 432	151 411
Summa skulder	3 505 186	3 485 003
Summa eget kapital och skulder	1 164 039	1 203 380
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 378 400	3 378 400
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter

1. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd
2. Nettoomsättning består av Medlemsavgifter, Inträdesavgifter, Solidariska städavgifter, Avgifter för andrahandsuthyrning samt diverse intäkter
3. I föreningens årsavgifter ingår totala kostnader för värme och vatten samt kostnader för el i gemensamma utrymmen
4. Föreningens fastighetsvärde är bokfört till ursprungligt anskaffningsvärde
5. Större underhållsposter för fasad/fönster reovering och målning 2016 samt stambyte 2021 har belastat resultatet fullt ut och således även det egna kapitalet

Kassaflödesanalys

2024

Den löpande verksamheten

Inbetalningar från medlemmar	469 590
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	-370 340
Justeringar för post som inte ingår i kassaflödet (Övriga periodiseringar)	-155 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	-56 412

Erhållen ränta	11 759
Erlagd ränta	-47 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-91 737

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	-15 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 968

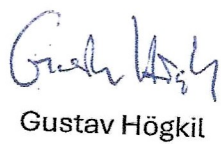
Årets kassaflöde	-107 705
Likvida medel vid årets början	987 918
Likvida medel vid årets slut	880 213

Årsredovisning för Brf Kråkan 6, med organisationsnummer 702001-2113, avseende
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 har avgivits.

Stockholm den 16 april 2025


Johan Ragnevad


Margaretha Nilsson


Gustav Högkil


Martin Karlsson


Sven E Nilsson