

Brf Kråkan 5

Org nr 769613-6618

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

<i>Förvaltningsberättelse</i>	<i>sid 2-3</i>
<i>Föreningens ekonomi</i>	<i>sid 3-4</i>
<i>Vinstdisposition</i>	<i>sid 4</i>
<i>Resultaträkning</i>	<i>sid 5</i>
<i>Balansräkning</i>	<i>sid 6-7</i>
<i>Bokslutskommentarer och noter</i>	<i>sid 8-9</i>
<i>Kassaflödesanalys</i>	<i>bilaga 1</i>

Styrelsen för Brf Kråkan 5 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01-2023-12-31. Om inte annat anges redovisas alla belopp i SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen tillträdde 2007-05-10 fastigheten Kråkan 5 i Norrköpings kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerfamiljshus i tre våningar samt vindsvåning med sammanlagt 19 bostadsrättslägenheter. Alla lägenheter har varsitt källar- och vindsförråd. Därutöver finns med hyresrätt fyra garage, två lokaler samt flera förrådsrum. Den totala boytan är ca 1 650 kvm och lokalytan ca 280 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB med tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Fastighetens tekniska status

I samband med övertagandet av fastigheten gjordes en teknisk besiktning. Fortsatt teknisk uppföljning och besiktning görs av styrelsen som vid behov anlitar teknisk expertis.

Fastighetsförvaltning

Förvaltningen sker genom styrelsens försorg samt enligt de avtal som finns specificerade nedan under särskild rubrik.

Leverantörsavtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Försäkring	Trygg-Hansa Försäkrings AB
Ekonomisk service och förvaltning	One Economy Norrköping AB
Fjärrvärme och elleverans	E.ON
Service och underhåll av fjärrvärmecentralen	E.ON
Vatten och avlopp	Nodra AB
Hämtning av sopor och avfall	Nodra AB
Retur av tidningspapper och förpackningar	Prezero Recycling AB
Felanmälning och jourtjänst	Öfs El o. Larm
Trappstädning	Lakkanas Hemservice
Snöplogning av trottoarer	Borgs Fastighetsägareförening
Övrig snöplogning och sandning	Jideström AB
Bostadsrättsfrågor o dyl.	Bostadsrätterna
Bredband, TV och telefoni	Telia

a
K

Verksamhet under det gångna året

Föreningsstämman hölls i Veterankrafts lokaler den 3 maj. Under kalenderåret 2023 har styrelsen haft 9 protokollförda sammanträden. Ingen bostadsrätt har under året överlåtit till nya ägare. Alla förrådslokaler under Veterankraft har under andra halvåret varit uthyrd medan den andra källarlokalen varit outhyrd under större delen av året.

Trädgårdsskötseln har utförts av sex medlemmar enligt s.k. självförvaltning. Två städ- och underhållsdagar har som vanligt anordnats då de boende bl. a rensat rabatter, klippt buskar och städat gemensamma utrymmen. Under senhösten anlätades en entreprenör för att bygga om och bredda gången till garageplan. Övriga underhålls- och reparationsarbeten har varit av mindre omfattning.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Låne- givare	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2023-12-31	Ränte- sats	Bindnings- tid	Bundet till
SHB	3.900.000	3.900.000	3,91%	2 år	2025-03-30
SHB	1.850.000	1.700.000	4,96%	90dgr	2024-01-31
SHB	94.300	+ saldo	0,75+5,1%	1 år/1 mån	2024-12-31
Totalt	5.844.300	5.600.000			

Under hösten amorterades 1-årslånet med 150 tkr och därefter ersattes det med ett 90-dagarslån på 1.700 tkr. Checkräkningskrediten med en limit på 200 tkr hade på bokslutsdagen ett tillgodosaldo på c:a 20 tkr. Räntekostnaderna ökade under verksamhetsåret med c:a 20 % trots minskade låneskulder.

Nyckeltal	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Låneskulder per kvm byggnadsyta	2800	2922	3100
Låneskulder per kvm bostadsrätt	3396	3544	3760
Sparande per kvm byggnadsyta	109	140	151
Räntekänslighet (lån/totala intäkter)	4,9	5,1	5,7
Energikostnad per kvm byggnadsyta	203	186	193
Årsavgift per kvm inkl. Telia Bredband/TV/IP-tele	550	550	550
Årsavgiftens andel av totala intäkter	79%	79%	83%

Skatter

Fastighetsavgiften på bostadsdelen uppgår till 1 589 kr/lägenhet, dock högst 0,3% av bostadstaxeringsvärdet. På lokaldelen är skatten 1% av lokaltaxeringsvärdet. Fastighetsskatten för inkomståret uppgick totalt till 41.891 kr.

Flerårsöversikt, tkr	2023	2022	2021	2020
Intäkter	1151	1 151	1 088	1 085
Resultat före finansiella kostnader	241	137	163	221
Årets resultat	39	63	92	145
Balansomslutning	17 042	17 201	17 511	17 932

Ad

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 19 medlemmar, varav 12 lägenheter med samägande.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Christian Ahl
Kassör	Leif Bredenwall
Sekreterare	Marianne Köhler
Suppleant	Cathrine Jerrhage
Suppleant	Lage Ringstad
Suppleant	Anders Jansson

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

Revisorer

Föreningsstämman valde Rose-Marie Kammarinen till revisor.

Till revisorssuppleant valdes Gunilla Rosengren.

Valberedning

Föreningsstämman valde Berit Angland och Tommy Olsson.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-07-02.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 889 988
Årets resultat	39 392

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Avsättning till yttre fond 0,3 % av taxeringsvärde 29 371 000 kr -88 113

i ny räkning överföres **1 841 267**

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

NOT

		2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01— 2022-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		908 088	908 088
Hysesintäkter garage/förråd		79 365	75 285
Hysesintäkter lokal		149 859	155 180
Erhållna statliga bidrag		9 603	0
Övriga intäkter		3752	12 452
Summa intäkter		1 150 668	1 151 005
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	- 56 179	-73 851
Övriga driftskostnader	2	-578 028	-669 519
Fastighetsförsäkring		- 34 512	-33 081
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-668 719	-776 450
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		- 9 202	-10 117
Ersättning till styrelse		-23 980	-18 980
Personalkostnader		-4359	-3 537
Arvode för ekonomisk förvaltning		-32 363	-33 631
Summa övriga externa kostnader		-69 903	-66 265
Avskrivning fastigheter	3	-171 505	-171 505
Resultat före finansiella poster		240 542	136 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1019	614
Räntekostnader för fastighetslån		-202 170	-74 886SS
Resultat efter finansiella poster		39 392	62 512
Årets skattekostnad		0	0
ÅRETS RESULTAT		39 392	62 512

BALANSRÄKNING

NOT 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3	11 469 784	11 614 289
Mark	4	5 441 000	5 441 000
Markanläggningar		33 378	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 944 162	17 082 289

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27 193	26 285
Medlems-/kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		49 457	49 005
Summa kortfristiga fordringar		76 650	75 290

Kassa och bank

Handelsbanken		19 820	12
SBAB		942	43 684
Summa kassa och bank		20 762	43 696

Summa omsättningstillgångar		97 412	188 986
------------------------------------	--	---------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		17 041 574	17 201 275
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		8 219 797	8 219 797
Föreningens fond för yttre underhåll		995 847	834 134
Summa bundet eget kapital		9 215 644	9 053 931
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		1 864 387	1 963 589
Årets resultat		39 392	62 511
Summa fritt eget kapital		1 903 779	2 026 100
Summa eget kapital		11 119 423	11 080 031
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		5 600 000	5 750 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		82 452	76 722
Moms redovisningskonto		5 018	1 070
Övriga skulder, check-kredit			94 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	234 681	199 152
Summa kortfristiga skulder		312 151	371 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 041 574	17 201 275

Ställda säkerheter

Uttaga fastighetsinteckningar 13 175 000 kr, varav obelånade 7 375 000 kr. Pantbreven utgör säkerhet för lån hos kreditinstitut.

Or H

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar har skett enligt plan på föreningens byggnad med 1 % och på stamrenoveringen med 5 %. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

NOTER

	2023-12-31	2022-12-31
1 Fastighetsskötsel		
Reparation och underhåll	56 179	73 851
	56 179	73 851
2 Övriga driftskostnader		
El	33 202	38 268
Uppvärmning	326 399	287 532
Vatten	46 474	46 656
Renhållning	72 829	93 702
Bredband	41 971	42 288
Fastighetsskatt	41 891	40 561
Övrigt	15 262	120 512
	578 028	669 519
3 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	13 583 850	13 583 850
Ingående anskaffningsvärde stamrenovering	713 359	713 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 297 209	14 297 209
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 655 920	-2 484 415
Årets avskrivningar	-171 505	-171 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 827 425	-2 655 920
Bokfört värde	11 469 784	11 641 289

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	39 392	62 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>171 505</u>	<u>171 505</u>
	<u>210 897</u>	<u>234 017</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	210 897	234 017
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 360	-4 627
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>45 207</u>	<u>-16 429</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 744	212 961
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-33 378</u>	<u></u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 378	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-150 000</u>	<u>-450 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-450 000
Årets kassaflöde	71 366	-237 039
Likvida medel vid årets början	<u>-50 604</u>	<u>186 436</u>
Likvida medel vid årets slut	20 762	-50 603

Oh

	2023-12-31	2022-12-31
4 Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	5 441 000	5 441 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 441 000	5 441 000
Bokfört värde	5 441 000	5 441 000
Taxeringsvärde hyreshus		
Byggnader	17 758 000	17 758 000
Mark	11 613 000	11 613 000
Summa taxeringsvärde	29 371 000	29 371 000

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	23 613	22 705
Övriga förutbetalda kostnader	3 580	3 580
	27 193	26 285

6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 219 797	907 734	1 889 988	62 512
Disposition fg år resultat		88 113	-25 601	-62 512
Årets underhållskostnader				
Årets resultat				39 392
Belopp vid årets utgång	8 219 797	995 847	1 864 387	39 392

7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för el och värme	94 234
Upplupna utgiftsräntor	14 972
Förutbetalda hyror och avgifter	93 382
Övriga upplupna kostnader	32 093
	234 681

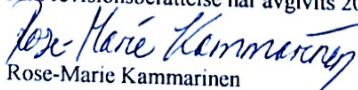
Norrköping 2024-


Christian Ahl
Ordförande


Lef Bredenwall
Kassör


Marianne Köhler
Sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-03-15


Rose-Marie Kammarinen



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kråkan 5, Norrköping

Org nr 76 96 13 – 66 18

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kråkan 5 för räkenskapsåret 2023.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat ett urval av föreningens räkenskapshandlingar samt väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Norrköping den 15 mars 2024



Rose-Marie Kammarinen