

Brf Kråkan 5

Org nr 769613-6618

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

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 2024-01-01-2024-12-31. 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
Bostadsrättsfrågor o dyl.	Bostadsrätterna
Bredband, TV och telefoni	Telia

11

Verksamhet under det gångna året

Föreningsstämman hölls i Veterankrafts lokaler den 7 maj. Under kalenderåret 2024 har styrelsen haft 10 st protokollförda sammanträden. Ingen bostadsrätt har under året överlåtits till nya ägare. Flertalet av källarvåningens förrådslokaler har under större delen av året varit uthyrda.

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. Betydande elinstallationsarbeten har utförts under året med bl.a. förbättrad utebelysning, ny elcentral, installation av rörelsestyrd belysning i trapphus, vinds- och källargångar. Övriga underhålls- och reparationsarbeten har varit av mindre omfattning.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Låne- givare	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2024-12-31	Ränte- sats	Bindnings- tid	Bundet till
SHB	3.900.000	3.900.000	3,91%	2 år	2025-03-30
SHB	1.700.000	1.700.000	4,16%	90dgr	2025-01-31
SHB	plussaldo	plussaldo	0,75+4,85%	1 år/1 mån	2025-12-31
Totalt	5.600.000	5.600.000			

Ingen amortering av fastighetslånen har skett under året. Checkräkningskrediten med en limit på 200 tkr hade på bokslutsdagen ett tillgodo-saldo på c:a 6 tkr (f.år 20 tkr). Räntekostnaderna har nu ökat två år i rad med ca 20% per år eller totalt sedan 2022-12-31 med 166 tkr.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Låneskulder per kvm byggnadsyta	2 800	2800	2922	3100
Låneskulder per kvm bostadsrätt	3 396	3396	3544	3760
Sparande per kvm byggnadsyta	83	109	140	151
Räntekänslighet (lån/totala intäkter)	4,8	4,9	5,1	5,7
Energikostnad per kvm byggnadsyta	210	203	186	193
Årsavg/kvm inkl. Telia bredband/TV/IP-tele	550	550	550	550
Årsavgiftens andel av totala intäkter	78%	79%	79%	83%

Skatter

Fastighetsavgiften på bostadsdelen uppgår till 1 630 kr/lägenhet, dock högst 0,3% av bostadstaxeringsvärdet. På lokaldelen är skatten 1% av lokaltaxeringsvärdet. Fastighetsskatten för inkomståret uppgick totalt till 42.680 kr.

Flerårsöversikt, tkr	2024	2023	2022	2021
Intäkter	1 163	1 151	1 151	1 088
Resultat före finansiella kostnader	53	241	137	163
Årets resultat	-187	39	63	92
Balansomslutning	18 842	17 042	17 201	17 511

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	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 Tommy Olsson.

Valberedning

Föreningsstämman valde Berit Angland och Anneli Ahl.

Föreningens stadgar

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

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	1 815 665
Årets resultat	-186 923

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

1 540 629

Föreningens ekonomiska ställning

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

h

RESULTATRÄKNING

NOT

		2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		908 088	908 088
Hysesintäkter garage/förråd		121 968	79 365
Hysesintäkter lokal		127 694	149 859
Erhållna statliga bidrag		0	9 603
Övriga intäkter		5 133	3 752
Summa intäkter		1 162 883	1 150 668
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	- 234 039	-56 179
Övriga driftskostnader	2	-598 344	-578 028
Fastighetsförsäkring		- 36 482	-34 512
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-868 865	-668 719
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		- 9 975	-9 202
Ersättning till styrelse		-20 960	-23 980
Personalkostnader		-5 128	-4 359
Arvode för ekonomisk förvaltning		-33 405	-32 363
Summa övriga externa kostnader		-69 468	-69 903
Avskrivning fastigheter	3	-171 505	-171 505
Resultat före finansiella poster		53 045	240 542
Finansiella poster			
Ränteintäkter		823	1019
Räntekostnader för fastighetslån		-240 791	-202 170
Resultat efter finansiella poster		-186 923	39 392
Årets skattekostnad		0	0
ÅRETS RESULTAT		-186 923	39 392

OK

BALANSRÄKNING

NOT 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3	11 298 279	11 469 784
Mark	4	5 441 000	5 441 000
Markanläggningar		33 378	33 378
Summa materiella anläggningstillgångar		16 772 657	16 944 162

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	29 317	27 193
Medlems-/kundfordringar		570	0
Övriga fordringar		32 132	49 457
Summa kortfristiga fordringar		62 019	76 650

Kassa och bank

Handelsbanken		6 094	19 820
SBAB		971	942
Summa kassa och bank		7 066	20 762

Summa omsättningstillgångar		69 085	97 412
------------------------------------	--	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		16 841 742	17 041 574
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING	NOT	2024-12-31	2023-12-31
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		1 083 960	995 847
Summa bundet eget kapital		9 303 757	9 215 644
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		1 815 665	1 864 387
Årets resultat		-186 923	39 392
Summa fritt eget kapital		1 628 743	1 903 779
Summa eget kapital		10 932 500	11 119 423
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		5 600 000	5 600 000
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		84 561	82 452
Moms redovisningskonto		3 841	5 018
Övriga skulder, check-kredit			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	220 840	234 681
Summa kortfristiga skulder		309 242	322 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 841 742	17 041 574

Ställda säkerheter

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

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 stamreoveringen 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

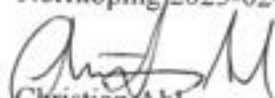
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

NOTER

	2024-12-31	2023-12-31
1 Fastighetsskötsel		
Reparation och underhåll	234 039	56 179
	234 039	56 179
2 Övriga driftskostnader		
El	38 352	33 202
Uppvärmning	333 076	326 399
Vatten	48 292	50 646
Renhållning	62 784	64 155
Bredband	42 745	41 971
Fastighetsskatt	42 680	41 891
Övrigt	30 413	19 761
	598 344	578 028
3 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	13 583 850	13 583 850
Ingående anskaffningsvärde stamreovering	713 359	713 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 297 209	14 297 209
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 827 425	-2 655 920
Årets avskrivningar	-171 505	-171 505
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 998 930	-2 827 425
Bokfört värde	11 298 279	11 469 784

	2024-12-31	2023-12-31		
4 Mark				
Akkumulerade 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	25 737	23 613		
Övriga förutbetalda kostnader	3 580	3 580		
	29 317	27 193		
6 Eget kapital				
	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 219 797	995 847	1 864 387	39 391
Disposition fg år resultat		88 113	- 48 721	-39 391
Årets underhållskostnader				
Årets resultat				-186 922
Belopp vid årets utgång	8 219 797	1 083 960	1 815 666	-186 922
7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna kostnader för el och värme				111 140
Upplupna utgiftsräntor				14 019
Förutbetalda hyror och avgifter				95 681
Övriga upplupna kostnader				0
				220 840

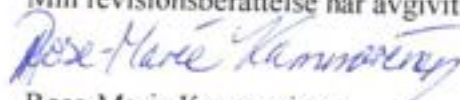
Norrköping 2025-02-24


Christian Ahl
Ordförande


Leif Bredenwall
Kassör


Marianne Köhler
Sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-03-03


Rose-Marie Kammarinen

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-186 923	39 392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	171 505	171 505
	-15 418	210 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-15 418	210 897
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	14 631	-1 360
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-12 909	45 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 696	254 744
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-33 378
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 378
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-150 000
Årets kassaflöde	-13 696	71 366
Likvida medel vid årets början	20 762	-50 604
Likvida medel vid årets slut	7 066	20 762

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 2024.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 2024.

Norrköping den 3 mars 2025



Rose-Marie Kammarinen