

Bostadsrättsföreningen Kråkan 6

Ingemarsgatan 10, 113 54 Stockholm

702001-2113

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019



Styrelsen avger följande årsredovisning.
Samtliga belopp är angivna i hela kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kråkan 6 registrerades 23 oktober 2008.

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

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom

att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätterna. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i denna försäkring.

Styrelse

Ordförande:	Mats Björud
Ekonomi:	Mats Björud
Sekreterare:	Erik Lundmark
Ledamöter:	Johan Ragnevad Sven E Nilsson
Suppleant(er):	Lis Sjöling Högkil Anette Brofelth
Revisor:	Robin Henriksson
Revisorsuppleant:	Yvonne Nilsson
Fastighetsvärd:	Sven E Nilsson
Trädgårdsmästare:	Sven E Nilsson (sammankallande) Robin Henriksson
Valberedning:	Anette Brofelth (sammankallande) Robin Henriksson

Stämma och sammanträden

Ordinarie stämma hölls onsdag den 12 juni 2019 på gården till Ingemarsgatan 10.

Styrelsen har, förutom ordinarie stämma och konstituerande möte, under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och haft 6 protokollförda styrelsemöten.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året 2019 har en (1) lägenhet försålts och en (1) lägenhet hyrts ut i andra hand.

Medlemmarna har gemensamt utfört vår- och höststädningar med gott resultat.

Trappstädningen har, enligt upprättat schema, utförts av de medlemmar som inte har något styrelseuppdrag och sedvanlig snöskottarlista har funnits.

Föreningens hemsida lever vidare och hålls kontinuerligt uppdaterad.

Verksamheten under året

Under året beslutade styrelsen att påbörja arbetet med fastighetens östra stam. Sven har genomfört ett gott arbete i kontakten med hantverkare, vilket inte varit helt enkelt.

Ett par offerter har inkommit men styrelsen har valt att inte gå vidare med någon av dessa. Arbetet fortsätter således under 2020 och framöver, eventuellt med stöd extern upphandlingskompetens.

Vår grannfastighet Ingemarsgatan 12 har fått nya ägare och erhållit bygglov för att bla. bygga på ytterligare två våningsplan. Föreningen har under 2020 överklagat bygglovet.

Policy gällande andrahandsuthyrning samt godkännande av ny medlem är uppdaterade av Johan och finns tillgängliga på föreningens hemsida.

Stockholm Exergi har, utan kostnad för föreningen, installerat en gateway i fjärrvärmesystemet för att förbättra prestandan.

Mot bakgrund av Bostadsrätternas rekommendationer har styrelsen beslutat att inte skicka ut styrelseprotokoll till medlemmarna fr.o.m. 2019. För att ändå informera medlemmarna om styrelsens arbete och frågor som berör fastigheten skickar ordförande informationsmail till alla medlemmar löpande. Samma information finns också att tillgå på vår hemsida efter inloggning.

Föreningen fortsätter med arbetet att notera lägenheters panter i lägenhetsregistret.

Föreningens brandskydd har kontrollerats genom årlig rondring.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Ekonomi

Taxeringsvärde för fastigheten är 30,8 MSEK varav mark 22,2 MSEK och byggnad 8,6 MSEK. Stokab har debiterats hyra för kopplingskåpet i cykelrum. Föreningen har höjt avgiften med 3 %.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017
Intäkter	392 798	383 312	372 040
Nettoresultat	88 678	77 620	42 659
%	23%	20%	11%

Nyckeltal 2019-12-31

Fastighetens belåningsgrad (med fastigheten värderad till bokfört värde 171 250 kr)	105%
Fastighetens belåningsgrad (med fastigheten värderad till taxeringsvärde 30 800 000 kr)	4%
Skuldsättning per kvm	1 404
Årsavgift 2019 per kvm	461
Avskrivning/kvm byggnadsyta Avsättning till underhållsfond är nu 10 % av underhållsplan, dvs komplett.	31

Brf Kråkan 6

RESULTATRÄKNING	2019	2018
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	392 798	383 312
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-171 302	-170 634
Övriga externa kostnader	-50 943	-68 912
Underhåll	-12 998	0
Avskrivningar	-31 364	-31 364
Summa rörelsekostnader	-266 607	-270 910
Rörelseresultat	126 191	112 402
Finansiella poster		
Ränteintäkter mm	0	0
Räntekostnader mm	-22 366	-20 075
Summa finansiella poster	-22 366	-20 075
Fastighetsavgift	-15 147	-14 707
Årets resultat	88 678	77 620

Brf Kråkan 6

	2019-12-31	2018-12-31
BALANSRÄKNING		
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	171 250	172 000
Balkonger	421 907	430 153
Inventarier och maskiner mm	55 060	77 427
	<u>648 217</u>	<u>679 580</u>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar	10 075	11 152
Kassa och bank	615 242	477 338
	<u>625 317</u>	<u>488 490</u>
Summa tillgångar	1 273 534	1 168 070
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	637 099	637 099
Reservfond	1 917	1 917
	<u>639 016</u>	<u>639 016</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fonder	-786 853	-868 289
Årets resultat	88 678	77 620
	<u>-698 175</u>	<u>-790 669</u>
Summa eget kapital	-59 159	-151 653
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 170 964	1 182 683
Leverantörsskulder	35 431	5 193
Övriga skulder	126 298	131 847
Summa skulder	<u>1 332 693</u>	<u>1 319 723</u>
Summa eget kapital och skulder	1 273 534	1 168 070
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 223 400	1 223 400
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga


Brf Kråkan 6

Noter

1. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd
2. Föreningens fastighetsvärde är bokfört till ursprungligt anskaffningsvärde
3. En större underhållspost för fasad/fönster renovering och målning 2016 har belastat resultatet fullt ut och således även det egna kapitalet

Årsredovisning för Brf Kråkan 6, org. nr. 702001-2113, avseende räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 har avgivits

Stockholm 2020 - 04 - 22



Mats Björnd
Styrelseordförande
Kassör



Sven Nilsson
Styrelseledamot
Fastighetsvärd



Erik Lundmark
Styrelseledamot
Sekreterare



Johan Ragnevad
Styrelseledamot

Brf Kråkan 6

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad som utsetts att granska räkenskaper och förvaltning år 2019 för bostadsrättsföreningen Kråkan 6 avger, efter fullgjort uppdrag, följande berättelse:

Utgifter har gjorts i enlighet med fattade beslut och verifierats som sig bör.

Då revisionen inte gett anledning till anmärkning föreslår jag 2020 års föreningsstämma att:

- årets överskott, 88 677,75 kr, i enlighet med styrelsens förslag, överförs till ny räkning
- fastställa balansräkningen per den 31 december 2019
- bevilja styrelsen ansvarsfrihet för 2019 års verksamhet

Stockholm 2020 -04- 20

Robin Henriksson

