

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE och ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Kråkan 6

2025

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: Anette Brofelth

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 onsdag 28 maj 2025 på föreningens innergård Ingemarsgatan 10.

Förutom ordinarie stämma har styrelsen haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och genomfört 10 protokollförda styrelsemöten. På rekommendation av Bostadsrätterna har inga protokoll distribuerats till medlemmarna.

Överlåtelse och medlemsinformation

En bostadsrätt har sålts under året.

Verksamhet under året

Allmänt

God dialog med grannfastigheter har varit kontinuerlig kring störningar från pågående verksamhet och byggnationer.

Föreningen har ingått ett kollektivt femårigt bredbandsavtal med Telenor vilket avsevärt sänkt den individuella kostnaden för bredband, med början 1 juni 2025. Tjänsten betalas av föreningen och bekostas genom inhämtning av månadsavgifter från medlemmarna.

Under året har ett flertal fall av skadegörelse/sabotage och stöld konstaterats inom fastigheten.

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

Mur angränsande till Ingemarsgatan 8 har reparerats.

En radiator och ett antal radiatorventiler har bytts ut.

En mindre vattenskada uppstod mellan lägenheterna 1303 och 1203.

Igensatta stuprör, rännor och trattar har rensats.

Övrigt

Föreningen fick en uppmaning från Stockholms Stad att inkomma med uppdaterad OVK besiktning för bevis att tidigare konstaterade brister åtgärdats. Det visade sig att tidigare OVK besiktning inte tillställts till staden, vilket nu skett.

Inspektion för eventuell genomdragning av kommunikationsfiber från Ingemarsgatan 8 till Ingemarsgatan 12 har genomförts.

Vindsprojektet

Efter fortsatta fördröjningar inleddes vindsprojektets realiseringsfas under slutet av året. Ett tält införskaffades för tillfällig förvaring av privata och föreningens föremål. Källaren utrymdes, tömdes på bråte och gammal fast inredning revs ut. Därpå målades källaren och ny förrådsinredning installerades, varpå nya källarförråd togs i bruk. Föreningens föremål omdisponerades.

Byggnation av hiss påbörjades, baserat på ett delstartbesked från Stockholms Stad och en separat överenskommelse mellan föreningen och Attic Group AB kring hanteringen av kostnader under denna inledande del av vindsprojektet. Därav har inga kostnader för projektet uppstått under 2025, mer än kostnaden för det tekniska projektstödet.

Tömning av privata och gemensamma förråd på vinden inleddes.

Den förskjutna byggstarten för själva vinden har åter lett till en avsevärd budgetavvikelse för räkenskapsåret 2025. Styrelsen har upprättat budget för 2026 under antagandet att byggstart sker under året.

Ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet är fortsatt god trots skuldbelastning efter stambytet 2021/2022. Den första likviden från upplåtelseavgiften för vinden har lett till hög likviditet och räntetäkter från föreningens sparkonto. Föreningens månadsavgifter var oförändrade 2025. För 2026 har de höjts med 5%.

Extraordinära kostnadshöjningar och reparationskostnader för radiatorer har lett till ett negativt rörelseresultat.

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

Föreningens belåning är 3,1 MSEK med villkor enligt nedan. Under året förföll tre lån och villkorsförändrades enligt styrelsebeslut till motsvarande bindningstider. Under året löstes ett lån till fullo, till ett belopp av 163 704 kr.

Institut	Skuld (SEK) 2025-12-31	Räntesats 2025-12-31	Villkorsförändring
Stadshypotek	164 000	1,46%	2026-12-01
Stadshypotek	1 200 000	3,11%	2029-09-01
Stadshypotek	1 000 000	3,18%	2029-09-30
Stadshypotek	42 324	2,37%	2027-12-01
Stadshypotek	80 288	2,85%	2026-04-30
Stadshypotek	102 864	3,36%	2029-12-30
Stadshypotek	478 750	0,98%	2026-07-30
Swedbank	51 562	4,37%	3 månader
SUMMA	3 119 788		

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Intäkter	465 372	469 590	472 298	421 586	414 106
Nettoresultat	-63 583	54 929	68 499	7 248	-2 467 743
Vinstmarginal	-13,7%	11,7%	14,5%	2%	-596%

Nyckeltal 2025-12-31

Nyckeltal	Enhet	2025-12-31
Årsavgift per kvadratmeter boendeyta	SEK	553
Skuldsättning per kvadratmeter	SEK	3736
Sparande per kvadratmeter	SEK	18
Räntekänslighet	%	7
Energikostnad per kvadratmeter	SEK	377
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	SEK	3736
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	%	99

RESULTATRÄKNING

	2025	2024
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	465 372	469 590
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	-317 062	-293 424
Övriga externa kostnader	-55 072	-45 532
Underhåll	-69 377	-13 905
Avskrivningar	-8 996	-8 996
Summa rörelsekostnader	-450 507	-361 857
Rörelseresultat	14 865	107 733
Finansiella poster		
Ränteintäkter mm	10 202	11 759
Räntekostnader mm	-58 544	-47 084
Summa finansiella poster	-48 342	-35 325
Fastighetsavgift	-30 106	-17 479
Årets resultat	-63 583	54 929

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	539 184	548 180
Projektkonto vindsvåningar	- 226 634	- 246 762
Finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar	315 350	304 218
Omsättningstillgångar		
Fordringar	18 996	18 949
Kassa och bank	671 847	880 213
Summa omsättningstillgångar	690 843	899 162
Summa tillgångar	1 006 193	1 203 380
Summa eget kapital	-2 340 610	-2 281 623
Skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 119 788	3 298 295

Leverantörsskulder	67 191	35 297
Övriga skulder	164 470	151 411
Summa skulder	3 351 449	3 485 003
Summa eget kapital och skulder	1 010 839	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 renovering och målning 2016 samt stambyte 2021/2022 har belastat resultatet fullt ut och således även det egna kapitalet

Kassaflödesanalys

2025

Den löpande verksamheten

Inbetalningar från medlemmar	465 372
Utbetalningar till leverantörer och Skatteverket	-517 889
Justeringar för post som inte ingår i kassaflödet (Övriga periodiseringar)	71 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	18 483

Erhållen ränta	10 202
Erlagd ränta	-58 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29 859

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	-178 507
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178 507

Årets kassaflöde	-208 366
Likvida medel vid årets början	880 213
Likvida medel vid årets slut	671 847

Leverantörsskulder	67 191	35 297
Övriga skulder	164 470	151 411
Summa skulder	3 351 449	3 485 003
 Summa eget kapital och skulder	 1 010 839	 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 renovering och målning 2016 samt stambyte 2021/2022 har belastat resultatet fullt ut och således även det egna kapitalet

Kassaflödesanalys

2025

Den löpande verksamheten

Inbetalningar från medlemmar	465 372
Utbetalningar till leverantörer och Skatteverket	-517 889
Justeringsposter för post som inte ingår i kassaflödet (Övriga periodiseringar)	71 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	18 483

Erhållen ränta	10 202
Erlagd ränta	-58 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-29 859

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering av lån	-178 507
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178 507

Årets kassaflöde	-208 366
Likvida medel vid årets början	880 213
Likvida medel vid årets slut	671 847

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Kråkan 6, med organisationsnummer 702001-2113, avseende räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 har avgivits.

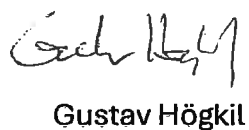
Stockholm den 3 maj 2026



Johan Ragnevad



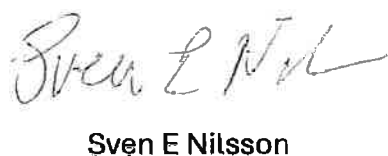
Margaretha Nilsson



Gustav Högkil



Martin Karlsson



Sven E Nilsson

REVISIONSBERÄTTELSE AVSEENDE 2025 FÖR BRF KRÅKAN 6

Till föreningsstämma 2026-06-02

Undertecknad som utsätts att granska räkenskaper och förvaltning år 2025 för bostadsrättsföreningen Kråkan 6 avger, efter fullgjort uppdrag, följande berättelse:

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kråkan 6 för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsen tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger rimlig grund för uttalandet nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag föreslår att årets underskott -63 583 kr överförs i ny räkning enligt styrelsens förslag.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm 2026-04-27



Anette Brofelth