

BRF Kranen 13


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

BRF KRANEN 13

716405-6850

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Kranen 13 (716405-6850) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-06. Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Kranen 13 i Sundbybergs kommun, omfattande adresserna Vattugatan 21 A-B. Kranen 13 byggdes år 1929.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
24	Lägenheter, bostadsrätt	1 116
2	Lokaler, bostadsrätt	200
2	Lokaler, hyresrätt	0
9	Antal p-platser	
7	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-04-29. På stämman deltog 4 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Markus Zackrisson	Ordförande
Andreas Engblom	Suppleant
Petra Fallenius	Styrelseledamot
Dennis Blidstrand	Styrelseledamot
Malin Danielsson	Styrelseledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Underhåll Garage, utbyte av plankor samt målning
2024	Upprättat 4 nya garageplatser
2024	OVK Utförd
2022-2023	Tätning sprickor i vindsgolv
2022	Byte Termostater och Injustering av värmesystemet

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-	Underhåll trappuppgångar, måla
2025-2026	Utredning kallras från vind
2026-	Besiktning av yttertak

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 7 procent. Under nästa år reserverar styrelsen sig för eventuella hyreshöjningar - med hänsyn taget till ränteläge

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 32 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 32 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pga fortsatt osäkert ränteläge och omvärldssituation har föreningen valt att vara försiktig med investeringar och kostnader. Dock har styrelsen valt att skapa 4 ytterligare parkeringsplatser som både ger intäkt och tillfredsställelse av medlemmar. Under 2024 gick föreningens enda bundna (20% av lånen) ränta ut till rörligt. Styrelsen har valt att ha samtliga lån rörliga under en period och invänta bättre ränteläge för att binda om dessa.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 192	1 104	1 098,687	1109
Resultat efter fin. poster (tkr)	-233	56	-87,998	220
Soliditet (%)	-3,9	-1,2	-1,9	-0,9
Årsavgifter kr/kvm	993	928	933	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	7 280	7280	7453	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	7 965	7965	7965	
Räntekänslighet %	8%	9%	9%	
Energikostnad kr/kvm	292	324	239	
Sparande per kvm	54	129	11	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93%	85%	95%	

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	5 459 701		244 605	-5 873 271	55 856	-113 109
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			91 194	-91 194		
Balanseras i ny räkning				55 856	-55 856	
Årest resultat					-232 877	-232 877
Belopp vid årets utgång	5 459 701	-	335 799	-5 908 609	-232 877	-345 986

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-5 908 609
Årets resultat	-232 877
Totalt	-6 141 486

Avsättning till yttre fond	91 194
Uttag ur yttre fond	-121 140
Balanseras i ny räkning	-6 111 540
	-6 141 486

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 192 483	1 104 046
Övriga rörelseintäkter		4 791	113 562
Summa rörelseintäkter		1 197 274	1 217 608
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 015 820	-788 623
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-101 236	-101 208
Summa rörelsekostnader		-1 117 056	-889 831
Rörelseresultat		80 218	327 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 040	19 795
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 134	-291 715
Summa finansiella poster		-313 094	-271 920
Resultat efter finansiella poster		-232 876	55 857
Resultat före skatt		-232 876	55 857
Skatter			
Årets resultat		-232 877	55 856

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	7 197 891	7 299 127
Inventarier, maskiner och installationer	6	-	-
Pågående nyanläggningar	5	-	180 770
Summa materiella anläggningstillgångar		7 197 891	7 479 897
Summa anläggningstillgångar		7 197 891	7 479 897
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 560	24 058
Övriga fordringar		136	4 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 855	85 688
Summa kortfristiga fordringar		72 551	113 943
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		1 706 972	1 584 127
Summa kassa och bank		1 706 972	1 584 127
Summa omsättningstillgångar		1 779 523	1 698 070
SUMMA TILLGÅNGAR		8 977 414	9 177 967

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 459 701	5 459 701
Fond för yttre underhåll		335 799	244 605
Summa bundet eget kapital		5 795 500	5 704 306
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 908 609	-5 873 271
Årets resultat		-232 877	55 856
Summa fritt eget kapital		-6 141 486	-5 817 415
Summa eget kapital		-345 986	-113 109
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	8	8 888 579	8 888 579
Leverantörsskulder		237 557	124 287
Skatteskulder		7 653	14 944
Övriga skulder		-	100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 611	163 266
Summa kortfristiga skulder		9 323 400	9 291 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 977 414	9 177 967

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	80 217	327 777
Avskrivningar	101 236	101 208
Erlagd ränta och ränteintäkter	-313 094	-271 921
	<u>-131 641</u>	<u>157 064</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-131 641	157 064
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	22 498	-17 381
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	18 895	-77 255
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	113 270	36 661
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-80 946	20 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-57 924	119 375
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	180 770	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	180 770	
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	122 846	119 375
Likvida medel vid årets början	1 584 126	1 464 752
Likvida medel vid årets slut	1 706 972	1 584 127

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	3,3%	(3,3%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 108 424	1 035 847
Hyror	81 540	54 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 100	13 375
Övriga hyresintäkter	419	224
	1 192 483	1 104 046

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Städning	33 750	55 000
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 633	5 726
El	62 940	44 598
Uppvärmning	180 365	255 888
Vatten	112 965	81 474
Sophämtning	61 298	43 287
Försäkringspremie	59 523	53 804
Fastighetsavgift bostäder	39 120	38 136
Fastighetsskatt lokaler	31 980	31 980
Övriga fastighetskostnader	161 760	8 870
Kabel-tv/Bredband/IT	27 609	27 787
Förvaltningsarvode ekonomi	76 609	79 140
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 488	1 428
Panter och överlåtelser	1 791	16 079
Juridiska åtgärder	3	-
Övriga externa tjänster	8 846	9 551
	894 680	752 748
Underhåll		
Tvättstuga	-	35 875
Ventilation	31 000	-
Fasader	90 140	-
	1 015 820	788 623
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 015 820	788 623

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	6 803 606	6 803 606
-Ombyggnad	995 998	995 998
-Mark	1 435 582	1 435 582
	9 235 186	9 235 186
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 936 059	-1 834 851
-Årets avskrivning enligt plan	-101 236	-101 208
	-2 037 295	-1 936 059
Redovisat värde vid årets slut	7 197 891	7 299 127

Taxeringsvärde

Byggnader	16 354 000	16 354 000
Mark	14 044 000	14 044 000
	<u>30 398 000</u>	<u>30 398 000</u>
Bostäder	27 200 000	27 200 000
Lokaler	3 198 000	3 198 000
	<u>30 398 000</u>	<u>30 398 000</u>

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående ombyggnad balkong	180 770	180 770
Omklassificeringar	<u>-180 770</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	180 770

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>124 500</u>	<u>124 500</u>
	124 500	124 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	<u>-124 500</u>	<u>-124 500</u>
	<u>-124 500</u>	<u>-124 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	726 587	1 003 334
Sparkonto	311 798	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>668 587</u>	<u>580 793</u>
Summa	1 706 972	1 584 127

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2024-12-31	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek		3,57	938 331	938 331
Stadshypotek		3,57	1 950 248	1 950 248
Stadshypotek		3,57	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek		3,57	2 000 000	2 000 000
			<u>8 888 579</u>	<u>8 888 579</u>
Kortfristig del			8 888 579	8 888 579
Långfristig del				
Totalt			<u>8 888 579</u>	<u>8 888 579</u>

Föreningens alla lån har slutförfallodatum inom 12 månader efter balansdagen.
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>10 695 800</u>	<u>10 695 800</u>
Summa ställda säkerheter	10 695 800	10 695 800

Not 10 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2025-

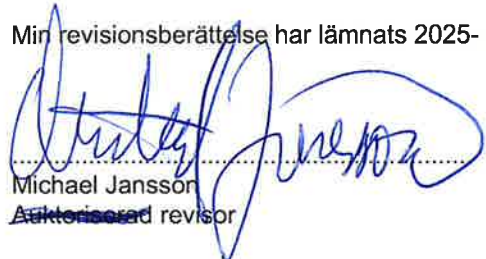
.....
Markus Zakrisson
Ordförande

.....
Petra Fallenius
Styrelseledamot

.....
Malin Danielsson
Styrelseledamot

.....
Dennis Blidstrand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- 04-02


.....
Michael Jansson
~~Auktoriserad~~ revisor