



BRF KRÄFTAN 1620 ÅRSREDOVISNING 2016

Org Nr: 769605-6477

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Org.nr: 769605-6477

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

BRF Kräftan 1620

Org.nr.769605-6477

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 – 2016-12-31

föreningens 16e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen bildades 2000-04-20 och tillträdde 2001-08-15 i samband med att fastigheten köptes ut med de tre bostadshusen jämte garage från JM.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har, efter viss förändring beslutad av 2015 års stämma, registrerats senast, hos Bolagsverket 2015-08-20

Från och med 2016-05-30 består styrelsen av:

Gerhard Larsson	Ordförande
Robin Askelöf	Vice ordförande
Joakim Hübel	
Marie-Therese Bäcknäs	
Bi Hjern Thedéen	
Fredrik Lindberg	
Nils Wennlund	

Vi har inga suppleanter.

Revisor

Ordinarie	BoRevison AB
	Gustav Öhrn (föreningens valda internrevisor)
Suppleant	Lars-Åke Bergström (föreningens valda internrevisor suppleant)

Valberedning

Johan von Essen (sammankallande)
Britt Tryding
Martin Klint

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Handwritten signature or mark.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningens fastighet, Kräftan 9 (tidigare 5) bebyggdes 1997 av JM AB, och är belägen i Stockholms kommun med adress Olof Dalins väg och upplåten med tomträttsavtal. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 76 lägenheter, varav 9 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 73 garageplatser och 8 carportplatser.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

5 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
17 st 4 rum och kök
16 st 5 rum och kök

Total bostadsyta 5 646 kvm

Verksamhet under året

Under perioden har styrelsen utöver löpande verksamhet genomfört bl.a. följande aktiviteter:

- Ombyggnad och renovering av innergården mellan hus 18 och 20 har slutförts
- Slutfört filterbyten i radiatorer i samtliga lägenheter
- Fortsatta förhandlingar med grannföreningarna om nytt pris på hyresavgift för de 50 garageplatserna i K-garaget, det nedre garaget
- Omförhandlat villkoren för våra lån
- Utfört linjemålning samt pelarmålning i garagen
- Genomfört vår och höst storstädning av garagen liksom av soprummen och grovsoprummet
- Efter uppsagt avtal med HSB, som ekonomisk förvaltare genomfört en omfattande anbudsutvärdering med fem anbudsgivare vilket resulterade i förlängt avtal med HSB.
- Bytt plattform för föreningens hemsida och uppdaterat innehållet
- Genomfört målning/lackning av entrédörrar och dörrar till lokaler
- Genomfört städdag vår och höst med föreningens medlemmar

Planerad verksamhet

Styrelsen har planerat att genomföra följande under 2017:

- Försöka omvandla kvarvarande hyreslägenhet (ej s.k. omsorgslägenheter) till bostadsrätt (5-rummare)
- Pröva och förhandla om fastighetens mark bör förvärvas istället för fortsatt tomträtt
- Nå ett avslut med de tre grannföreningarna om deras avgift för de 50 garageplatser vi upplåter, (vilket kan kräva ev. rättsliga åtgärder)
- Installera ladd stationer för elbilar i garaget (beräknas klart före sommaren)
- Renovera postboxsystemet för en säkrare posthantering
- Måla om trapphusen och entréer
- Renovera omsorgslägenheterna i hus 16
- Byte ut armaturer i allmänna utrymmen och installera rörelsedetektorer i garage
- Renovera ytskikt i tvättstugorna och delvis byta ut maskinell utrustning
- I samarbete med Sunfleet etablera bilpool i området före sommaren
- Fortsätta genomföra underhåll av våra fastigheter i enlighet med underhållsplanen

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 11 st. överlåtelser skett. Inga andrahandsuthyrningar har skett. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet utnyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand.

Förvaltning

Styrelsen har under perioden haft 12 st. protokollförda sammanträden.

För den ekonomiska förvaltningen har styrelsen, efter upphandling, anlitat HSB Stockholm AB. För fastighetsskötseln har styrelsen på motsvarande sätt anlitat Valvet AB.

Ekonomi

Föreningens driftskostnader har under perioden minskat med 192 069 kr till 3 330 874 kr och beror främst på lägre kostnader för fastighetsskötsel och reparationer samt planerat underhåll. Dessa kostnader var höga föregående år bl.a. p.g.a. byte av ventilation och en kostsam vattenskada.

Övriga driftskostnader har i stort kunnat hållas på samma nivå som föregående år.

Kostnaden för ekonomisk förvaltning håller sig inom ramarna och t.o.m. minskat något.

Föreningens räntekostnader har genom styrelsens omförhandlingar under året kunnat sänkas påtagligt med 30 % eller 344 437 kr till 888 772 kr.

Årets kassaflöde är åter positivt med, netto, 652 425 kr. Likvida medel vid årets slut uppgår till 3 311 314 kr.

2014 bytte föreningen avskrivningsprincip från progressiv till linjär avskrivning. Härigenom får föreningen en jämn årlig avskrivning över tiden och utrymme för underhåll kan lättare skapas med egna medel. Fastigheten anskaffades år 1997 för 148 103 700 kr. Taxeringsvärdet är nu 172 267 000 kr.

Styrelsen tillämpar från och med 2014 det nya redovisningssystemet, K 2, enl. statens bokföringsnämnds rekommendation för bl.a. bostadsrättsföreningar. En konsekvens av detta blir bl.a. att avskrivning ska ske på hela anskaffningsvärdet, inkl. det immateriella värdet av tomträtten, att jämföra med att om marken ägts skulle ingen avskrivning ske på densamma. Styrelsen uppfattar det fortfarande som en form av överavskrivning, men har av praktiska skäl ändå valt att tillämpa K 2 fr.o.m. 2014. Avskrivningar på byggnader för året uppgår till 1 418 876 kr. Vidare har vi ett nyckelsystem anskaffat för 732 500 kr vilket avskrivs på 10 år, vilket betyder med 73 250 kr i år i enlighet med BFNAR 10.19. Avskrivning på maskiner och inventarier har gjorts med 1 763 kr. Det betyder en samlad avskrivning för 2016 om 1 493 889.

Föreningen har en utestående fordran på grannföreningarna Mälarstrand 1 och 2 på del av garageavgifter (drygt 73 000 kr), som ej ännu betalats på grund av avvikande uppfattning om beräkningssätt.

Avsättning till underhållsfond

Styrelsen har låtit upprätta en underhållsplan, som sträcker sig 30 år framåt i tiden, räknat från 2015, som senast uppdaterats inför 2017. Den ligger till grund för styrelsens förslag till årliga avsättningar till den yttre underhållsfonden, med ett riktvärde om 600 000 kr per år från 2017. Fonderade medel uppgick vid årsskiftet till 2 130 425 kr. Styrelsen föreslår att stämman medger att av balanserat resultat för 2016, överför 500 000 till den yttre underhållsfonden

Räntor och lån per 31/12 -16

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändringsdag	Belopp
Stadshypotek Fast	1,05 %	2019-09-30	17 325 000
Stadshypotek Fast/rörlig	0,55 %	2017-10-04	9 320 000
SEB Fast	2,94 %	2018-12-28	18 620 000
Stadshypotek Fast	1,11 %	2020-12-30	9 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			54 265 000

Styrelsen har efter verksamhetsårets slut överenskommit att omvandla återstående hyreslägenhet (exkl. omsorgsbostäderna) till föreningens 68:e bostadsrätt. Likviden för detta, 7,1 mkr, avser styrelsen använda för att amortera ner ovanstående lån med 7 mkr så att dessa vid utgången av år 2017 beräknas kunna sänkas till 46 565 000 kr.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde är det värde på en fastighet som ligger till grund för fastighetsskatt. Det justeras vart tredje år och justerades senast under 2016. Härvid räknades främst markvärdet upp med närmare 18 mkr. I sammanhanget kan noteras att föreningen betalar full skatt på marken, även om vi ej äger densamma, utan det är en tomträtt.

Period	Totalt	Byggnader	Mark
2016 -19	172 267 000	94 600 000	77 667 000 kr

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Fastighetsskatt avskaffades delvis för flerfamiljhus år 2008 och ersattes av en kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften uppgick till 96 368 kr eller ca 1 268 kr per bostadslägenhet under 2016. Föreningen betalade under perioden kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt på totalt 169 222 kr (en uppräknings med 11 000 kr).

Tomträttsavgäld

Vår fastighetsmark disponeras med tomträtt. Gällande avtal, om 700 100 kr per år, löper till 2026-09-30.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016. Fr.o.m. år 2017 har avgiften höjts med 6 %, efter legat oförändrad i nio år för att möjliggöra en god framtida nivå på fastighetsunderhåll och högre amorteringstakt av föreningens lån. Styrelsen bedömer att denna avgiftsnivå är tillräcklig för närmaste överblickbara år.

Räntekostnader

Föreningens räntekostnader minskade med 344 437 kr eller 30 % jämfört med föregående år p.g.a. lyckade omförhandling av 3 lån under året.

Samfälligheten

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Kräftan 6 (BRF Mälarstrand 1), Kräftan 7 (BRF Mälarstrand 2) och Kräftan 8 (BRF Mälarstrand 3).

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av samfällighetsföreningen Kräftan. Anläggningen omfattar markytor, kör-, gång- och cykelbanor, ledningar och anordningar för spill- och dagvatten samt grovsoprummet inom vår fastighet, Kräftan 9 (BRF Kräftan 1620).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 906 960	5 807 316	5 829 849	5 830 290	5 809 357
Resultat efter finansiella poster	-21 634	-709 572	-365 202	806 396	870 400
Soliditet	63%	62%	62%	62%	62%

Resultat

Årets resultat är glädjande med i stort ett nollresultat, efter föreningen under de två tidigare åren redovisat underskott (om 365 000 resp. 709 000 kr) i resultaträkningen. Det har kunnat ske genom återhållsamhet i driftkostnader och framförallt ett bättre finansiellt förhållningssätt under 2016.

2014 genomförde föreningen en omläggning av avskrivningsprincipen genom att gå från tidigare under 13 år tillämpad progressiv avskrivning till linjär sådan. Det medförde att avskrivningarna på ett år ökade från 93 000 kr till 1 498 129 kr, men föreningen kunde därmed redovisa en mer realistisk bild av fastigheternas användning. Det ligger också i linje med aktuella riktlinjer för redovisning, varvid styrelsen valt att tillämpa de s.k. K 2-reglerna. Samtidigt kan noteras, att avskrivningarna numera inte räknas in i underlag för att fastställa medlemmars årsavgifter. Det betyder att underskott i och för sig kan redovisas ett antal år i resultaträkningen om föreningen har ett positivt kassaflöde och i övrigt en relativt god ekonomi, som vår förening kan uppvisa (jfr bilagd kassaflödesanalys och balansräkning).

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet. Pantsättningsavtal debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 790 517	4 317 924	2 130 425	1 682 245	-709 572	92 211 539
Reservering till fond			500 000	-500 000		
Ianspråktagande av fond			0	0		
Balanserad i ny räkning				-709 572	709 572	
Årets resultat					-21 634	
Belopp vid årets slut	84 790 517	4 317 924	2 630 425	472 673	-21 634	92 211 539

Förslag till resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	472 673 kr
Årets resultat	-21 634 kr
Reservering till underhållsfond	-500 000 kr
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>301 070 kr</u>
Summa till stämmans förfogande	252 109 kr

Stämman har att ta ställning till:

Balanserar i ny räkning	252 109 kr
-------------------------	------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsuppgifter



Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 906 960	5 807 316
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 330 874	-3 522 943
Övriga externa kostnader	Not 3	-95 549	-143 926
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-119 510	-118 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 493 889	-1 498 129
Summa rörelsekostnader		-5 039 822	-5 283 679
Rörelseresultat		867 138	523 637
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 803	2 568
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-891 575	-1 235 777
Summa finansiella poster		-888 772	-1 233 209
Årets resultat		-21 634	-709 572

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

143 819 264

145 311 390

Inventarier och maskiner

Not 8

3 527

5 290

143 822 791

145 316 680

Summa anläggningstillgångar

143 822 791

145 316 680

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

40 862

82 223

Övriga fordringar

Not 9

3 609 057

2 804 273

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

289 675

297 586

3 939 594

3 184 082

Kassa och bank

Not 11

14 571

12 409

Summa omsättningstillgångar

3 954 165

3 196 491

Summa tillgångar**147 776 956****148 513 171**

A

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

89 108 441

89 108 441

Yttre underhållsfond

2 630 425

2 130 425

91 738 866

91 238 866

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

472 673

1 682 245

Årets resultat

-21 634

-709 572

451 039

972 673

Summa eget kapital

92 189 905

92 211 539

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

53 565 000

54 315 000

53 565 000

54 315 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

700 000

500 000

Leverantörsskulder

187 225

326 365

Skatteskulder

327 506

314 960

Övriga skulder

Not 15

0

509

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

807 320

844 798

2 022 051

1 986 632

Summa skulder

55 587 051

56 301 632

Summa eget kapital och skulder**147 776 956****148 513 171**

sp

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-21 634	-709 572
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 493 889	1 498 129
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 472 255	788 557
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 249	76 495
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-164 581	497 441
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 202 425	1 362 494
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-550 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-550 000	-500 000
Årets kassaflöde	652 425	862 494
Likvida medel vid årets början	2 658 889	1 796 395
Likvida medel vid årets slut	3 311 314	2 658 889

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,96% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 638 736	3 726 576
	Hyrer	2 086 173	1 980 737
	Bredband	50 540	82 908
	Övriga intäkter	42 071	22 687
	Bruttoomsättning	5 817 520	5 812 908
	Avgifts- och hyresbortfall	89 440	-5 592
		5 906 960	5 807 316
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	274 797	341 678
	Reparationer	371 283	434 888
	El	175 478	150 275
	Uppvärmning	821 596	792 984
	Vatten	103 788	114 584
	Sophämtning	59 373	42 000
	Fastighetsförsäkring	48 901	49 774
	Kabel-TV och bredband	152 960	158 784
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	169 222	158 468
	Förvaltningsarvoden	116 820	123 127
	Tomträttsavgäld	700 100	700 100
	Övriga driftkostnader	35 485	16 123
	Planerat underhåll	301 070	440 159
		3 330 874	3 522 943
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 780	11 128
	Administrationskostnader	41 885	61 072
	Extern revision	12 000	20 150
	Konsultkostnader	14 884	46 626
	Medlemsavgifter	0	4 950
		95 549	143 926
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	76 100	94 000
	Revisionsarvode	2 000	4 000
	Löner och övriga ersättningar	17 500	0
	Sociala avgifter	23 910	20 680
		119 510	118 680
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	796	622
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 070	1 483
	Ränteintäkter skattekonto	600	11
	Övriga ränteintäkter	337	452
		2 803	2 568
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	890 325	1 235 777
	Övriga räntekostnader	1 250	0
		891 575	1 235 777

P

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 126 486	149 126 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 126 486	149 126 486
 Ingående avskrivningar	-3 815 096	-2 322 970
Årets avskrivningar	-1 492 126	-1 492 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 307 222	-3 815 096
 Utgående redovisat värde	143 819 264	145 311 390
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 600 000	6 400 000
 Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	667 000	0
Summa taxeringsvärde	172 267 000	152 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	30 008	30 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 008	30 008
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 718	-18 715
Årets avskrivningar	-1 763	-6 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 481	-24 718
 Bokfört värde	3 527	5 290
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	159 708	157 793
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 228 454	1 579 262
Placeringskonto HSB Stockholm	1 068 289	1 067 219
Övriga fordringar	152 606	0
	3 609 057	2 804 273
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	289 675	297 586
	289 675	297 586

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter		2016-12-31	2015-12-31			
Not 11	Kassa och bank					
	Handkassa	4 930	1 518			
	Handelsbanken	9 641	10 891			
		14 571	12 409			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat		
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	84 790 517	4 317 924	2 130 425	1 682 245	-709 572
	Resultatdisposition			500 000	-1 209 572	709 572
	Årets resultat					-21 634
	Belopp vid årets slut	84 790 517	4 317 924	2 630 425	472 673	-21 634
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	30151178	2,94%	2018-12-28	18 620 000	0
	Stadshypotek	115047	1,05%	2019-09-30	17 325 000	700 000
	Stadshypotek	189021	0,55%	2017-10-04	9 320 000	0
	Stadshypotek	201189	1,11%	2020-12-30	9 000 000	0
					54 265 000	700 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					53 565 000
	Planerad engångsamortering under 2017 om 7 000 000 kr, vid 2017 års slut beräknas de långfristiga skulderna därav sänkas till 46 565 000 kr					
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					43 765 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				68 066 000	68 066 000
Not 14	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				700 000	500 000
					700 000	500 000
Not 15	Övriga skulder					
	Övriga kortfristiga skulder				0	509
					0	509
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				34 263	40 700
	Förutbetalda hyror och avgifter				520 618	526 378
	Övriga upplupna kostnader				252 439	277 720
					807 320	844 798

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Stockholm, den april-17



Bi Hjern Thedén



Fredrik Lindberg



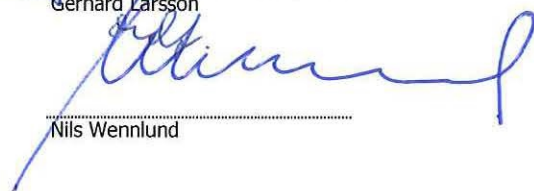
Gerhard Larsson



Joakim Hubel



Marie Therese Bäcknäs

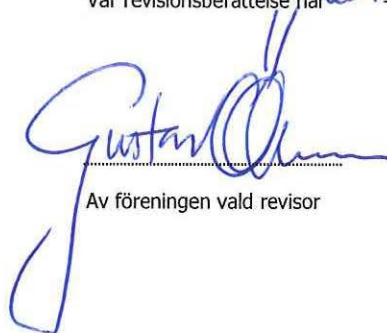


Nils Wennlund



Robin Askelöf

Vår revisionsberättelse har 2017-05-12 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620, org.nr. 769605-6477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

P

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

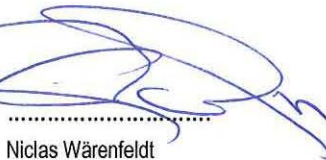
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

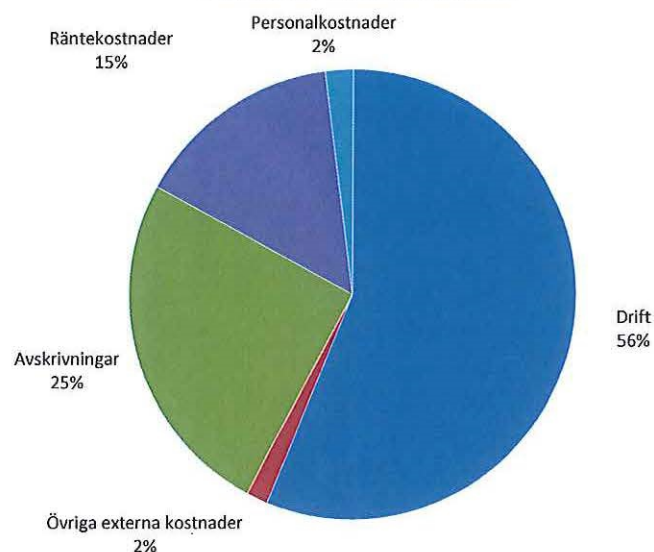
Stockholm den 12 / 5 2017



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

