



BRF KRÄFTAN 1620 ÅRSREDOVISNING 2017

Org Nr: 789805-6477

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**

Org.nr: 769605-6477

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2017-01-01 - 2017-12-31 *ff*

ÅRSREDOVISNING

BRF Kräftan 1620
Org.nr.769605-6477

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01 – 2017-12-31
föreningens 17:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 2017-05-30 består styrelsen av:

Marie-Therese Bäcknäs	Ordförande
Joakim Hübel	Vice ordförande
Anna-Malin Karlsson	
Håkan Wiman	
Sara Margaretha Asp	
Fredrik Lindberg	
Nils Wennhund	

Vi har inga suppleanter.

Revisor

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

Valberedning

Johan von Essen (sammankallande)
Bi Hjert Thedéen
Martin Klint

Försäkring

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

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 8 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:

- Omvandlat föreningens sista hyreslägenhet (exkl. de åtta omsorgslägenheterna) till bostadsrätt och uppdaterat andelstalen därefter
- Med insatsen från omvandlingen amorterat föreningens lån med 7 mkr och i samband med det omförhandlat villkoren för ett av våra lån
- Utrett möjligheterna till förvärv av fastighetens mark istället för fortsatt tomträtt
- Investerat i ny maskinell utrustning i tvättstugan i hus 18
- För att säkerställa ett fullgott brandskydd bytt ut rökdetektorer i fastighetens brandsäkerhetssystem
- Upphandlat entreprenör och genomfört planeringsarbete för renoveringen av omsorgslägenheterna
- Installerat laddstationer för elbilar på fyra platser i det övre garaget
- Märkt ut uppställningsplatser för utryckningsfordon med skyltar samt synliggjort stensättningen som utmärker dessa
- Bytt ut armaturer i allmänna utrymmen och installerat rörelsedetektorer som styr belysningen
- Etablerat bilpool i samarbete med Sunfleet
- Konsulerat juridisk expertis för att komma vidare i förhandlingarna med grannföreningarna om nytt pris på hyresavgift för de 50 garageplatserna i K-garaget (det nedre garaget)
- Genomfört storstädning av soprummen och grovsoprummet
- Genomfört städdag vår och höst med föreningens medlemmar

Planerad verksamhet

Styrelsen har planerat att genomföra följande under 2018:

- Nå ett avslut med de tre grannföreningarna om deras avgift för de 50 garageplatser vi upplåter
- Renovera postboxsystemet för en säkrare posthantering
- Genomföra av Stockholms Stad ålagd obligatorisk radonmätning i 20 % av föreningens lägenheter
- Renovera omsorgslägenheterna i hus 16
- Måla om trapphusen och entréer
- Målning/lagning av fasadsockeln på ett antal platser
- Renovera ytskikt i tvättstugorna och fortsätta utbytet av maskinell utrustning
- Genomföra extra föreningsstämma för att uppdatera föreningens stadgar så att de överensstämmer med ny lagstiftning
- Fortsätta genomföra underhåll av våra fastigheter i enlighet med underhållsplanen

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 st. överlåtelse skett. Tre 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 är HSB Stockholm AB anlitad och för fastighetsskötseln Valvet AB.

Ekonomi

Föreningens intäkter har under året ökat med 212 312 kr, främst till följd av avgiftshöjningen som trädde i kraft 2017.

Föreningens driftskostnader har under perioden ökat med 269 989 kr till 3 600 863 kr och beror främst på högre kostnader för planerat underhåll med 287 158 kr. Övriga driftskostnader har i stort kunnat hållas på samma nivå som föregående år.

Personalkostnaderna har ökat till följd av stämmobeslutet om höjt styrelsearvode.

Föreningens räntekostnader har kunnat sänkas med 20 883 kr till 870 692 kr tack vare omförhandling av lån från föregående år som gav full effekt detta år samt den större amortering som styrelsen genomfört efter omvandling av den sista hyreslägenheten (exkl omsorgslägenheterna).

Årets kassaflöde är åter positivt med, netto, 1 317 874 kr. Likvida medel vid årets slut uppgår till 4 629 188 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. 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 2017 om 1 493 889 .

Föreningen har en utestående fordran på grannföreningarna Mälarstrand 1 och 2 på del av garageavgifter (drygt 148 000 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 2018. 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 2 841 127 kr . Styrelsen föreslår att stämman medger att av balanserat resultat för 2017, överför 600 000 till den yttre underhållsfonden

Räntor och lån per 31/12 -17

Låneinstitut		Räntesats	Ränteändringsdag	Belopp
Stadshypotek	Fast	1,03%	2019-09-30	16 625 000
Stadshypotek	Fast/rörlig	0,98%	2019-01-04	2 320 000
SEB	Fast	2,94%	2018-12-28	18 620 000
Stadshypotek	Fast	1,09%	2020-12-30	9 000 000
Summa skulder till kreditinstitut				46 565 000

En felaktig villkorsändring av lånet med förfalldatum 2019-01-04 och belopp 2 320 000 kr skedde i oktober av Handelsbanken vilket ledde till att räntesats om 0,98 % gällde i tre månader istället för 0,55 %. Som kompensation har Handelsbanken sänkt samtliga låns respektive räntesats med 0,02 punkter vilket i längden genererar en besparing om ca 5 600 kr per år. Från 2018-01-04 gäller räntesats 0,53 % på detta lån. Styrelsen planerar att nyttja föreningens starka kassa till att amortera av lånet helt då det förfaller i början av 2019 utöver den årliga amorteringen om 700 000 kr som redan görs. Vid utgången 2017 uppgick belåning per kvm bostadsyta till 8 247 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 tomtträtt.

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

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Fastighetsskatt avskaffades delvis för flerfamiljshus år 2008 och ersattes av en kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften uppgick till 99 940 kr eller ca 1 315 kr per bostadslägenhet under 2017. Föreningen betalade under perioden kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt på totalt 172 610 kr.

Tomträttsavgäld

Vår fastighetsmark disponeras med tomtträtt. Gällande avtal, om 700 100 kr per år, löper till 2026-09-30. Styrelsen har under året utrett om förvärv av fastighetens mark vore gynnsamt men det bud som inkom var inte på önskad nivå varpå stämman 2017 beslutade att inte gå vidare med investeringen.

Årsavgifter

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. Inga ytterligare höjningar är planerade.

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). Kostnaden för Brf Kräftan 1620 år 2017 uppgick till 150 766 kr.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 119 272	5 906 960	5 807 316	5 829 849	5 830 290
Resultat efter finansiella poster	-98 262	-21 634	-709 572	-365 202	806 396
Soliditet, %	67%	62%	62%	62%	62%

Resultat

Årets resultat är i stort i linje med föregående års resultat. Under 2017 ökade kostnaderna kopplade till planerat underhåll, men dessa vägdes upp av fortsatt återhållsamhet i löpande driftskostnader, lägre räntekostnader samt högre intäkter kopplade till avgiftshöjningen.

2014 genomförde föreningen en omläggning av avskrivningsprincipen genom att gå från tidigare under 13 år tillämpad progressiv avskrivning till linjär sådan. Det medförde att kostnaden för 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 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 expeditonsavgift 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	2 630 425	472 673	-21 634	92 189 905
Reservering till fond 2017	0	0	600 000	-600 000	0	0
Reservering till fond 2016	0	0	500 000	-500 000	0	0
Ianspråktagande av fond 2017	0	0	-588 228	588 228	0	0
Ianspråktagande av fond 2016	0	0	-301 070	301 070	0	0
Balanserat i ny räkning	0	0	0	-21 634	21 634	0
Upplåtelse lägenheter	1 584 244	5 515 756	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	-98 262	0
Belopp vid årets slut	86 374 761	9 833 680	2 841 127	240 337	-98 262	99 191 643

Resultatdisposition

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	252 109
Årets resultat	-98 262
Reservering till underhållsfond	-600 000
I anspråkstagande av underhållsfond	588 228
Summa till stämmans förfogande	142 075

Stämman har att ta ställning till:

Balans i ny räkning	142 075
---------------------	---------

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

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 119 272	5 906 960
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 600 863	-3 330 874
Övriga externa kostnader	Not 3	-124 301	-95 549
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-139 900	-119 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 493 889	-1 493 889
Summa rörelsekostnader		-5 358 953	-5 039 822
Rörelseresultat		760 319	867 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 111	2 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-870 692	-891 575
Summa finansiella poster		-858 581	-888 772
Årets resultat		-98 262	-21 634



Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	142 327 138	143 819 264
Inventarier och maskiner	Not 8	1 764	3 527
		<u>142 328 902</u>	<u>143 822 791</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>142 328 902</u>	<u>143 822 791</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		173 518	40 862
Övriga fordringar	Not 9	4 872 388	3 609 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>323 262</u>	<u>289 675</u>
		5 369 168	3 939 594
Kassa och bank	Not 11	11 710	14 571
Summa omsättningstillgångar		<u>5 380 878</u>	<u>3 954 165</u>
Summa tillgångar		<u>147 709 780</u>	<u>147 776 956</u>

14

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 208 441	89 108 441
Yttre underhållsfond		2 841 127	2 630 425
		<u>99 049 568</u>	<u>91 738 866</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		240 337	472 673
Årets resultat		-98 262	-21 634
		<u>142 075</u>	<u>451 039</u>
Summa eget kapital		<u>99 191 643</u>	<u>92 189 905</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	45 865 000	53 565 000
		<u>45 865 000</u>	<u>53 565 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	700 000	700 000
Leverantörsskulder		360 515	187 225
Skatteskulder		341 648	327 506
Övriga skulder	Not 15	3 750	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 247 224	807 320
		<u>2 653 137</u>	<u>2 022 051</u>
Summa skulder		<u>48 518 137</u>	<u>55 587 051</u>
Summa eget kapital och skulder		147 709 780	147 776 956

fr

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

	2017-01-01	2016-01-01
Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-98 262	-21 634
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 493 889	1 493 889
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 395 627	1 472 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 838	-105 249
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	631 086	-164 581
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 917 874	1 202 425
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från Investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-7 700 000	-550 000
Inbetalda insatser	7 100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-550 000
Årets kassaflöde	1 317 874	652 425
Likvida medel vid årets början	3 311 314	2 658 889
Likvida medel vid årets slut	4 629 188	3 311 314

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 lanspråkstagande 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 1 315 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		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 999 296	3 638 736
	Hyrer	2 009 908	2 069 473
	Bredband	55 005	50 540
	Övriga intäkter	55 063	38 771
	Bruttoomsättning	6 119 272	5 817 520
	Avgifts- och hyresbortfall	0	89 440
		6 119 272	5 906 960
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	384 161	274 797
	Reparationer	238 098	371 283
	El	177 203	175 478
	Uppvärmning	809 844	821 596
	Vatten	114 118	103 788
	Sophämtning	56 417	59 373
	Fastighetsförsäkring	51 891	48 901
	Kabel-TV och bredband	154 301	152 960
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	172 610	169 222
	Förvaltningsarvoden	132 127	116 820
	Tomträttsavgäld	700 100	700 100
	Övriga driftkostnader	21 765	35 485
	Planerat underhåll	588 228	301 070
		3 600 863	3 330 874
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuköp	12 783	26 780
	Administrationskostnader	96 202	41 885
	Extern revision	12 038	12 000
	Konsultkostnader	2 026	14 884
	Medlemsavgifter	1 251	0
		124 301	95 549
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	104 600	76 100
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Löner och övriga ersättningar	0	17 500
	Sociala avgifter	33 300	23 910
		139 900	119 510
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 861	796
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 068	1 070
	Ränteintäkter skattekonto	0	600
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8 875	0
	Övriga ränteintäkter	306	337
		12 111	2 803
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	869 973	890 325
	Övriga räntekostnader	719	1 250
		870 692	891 575

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter

2017-12-31

2016-12-31

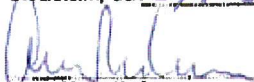
Not 7

Byggnader

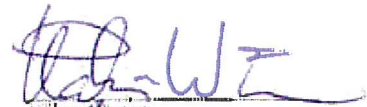
Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

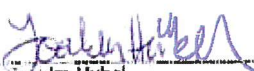
Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	30151178	2,94%	2018-12-28	18 620 000	0
	Stadshypotek	115047	1,03%	2019-09-30	16 625 000	700 000
	Stadshypotek	201189	1,09%	2020-12-30	9 000 000	0
	Stadshypotek	245262	0,98%	2019-01-04	2 320 000	0
					46 565 000	700 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					45 865 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					43 065 000
	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	700 000
					700 000	700 000
Not 15	Övriga skulder					
	Momsskuld				3 750	0
					3 750	0
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				27 425	34 263
	Förutbetalda hyror och avgifter				577 807	520 618
	Övriga upplupna kostnader				641 992	252 439
					1 247 224	807 320
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Stockholm, den 26/4-2018


 Anna-Malin Karlsson


 Fredrik Lindberg


 Eskar Wiman

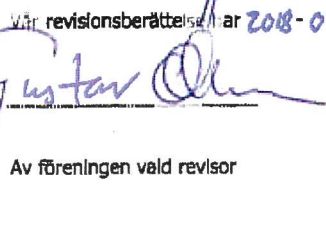

 Jakob Hübner

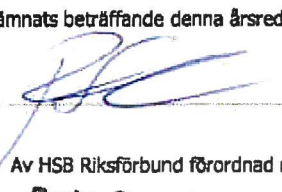

 Marie Therese Bäcknäs


 Nils Wennlund


 Sara Margaretha Asp

Vår revisionsberättelse har 2018-04-27 lämnats beträffande denna årsredovisning


 Av föreningen vald revisor


 Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Pontus Stormeköld

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 räkenskapsåret 2017/0101 – 2017/1231.

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 2017 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. Revisornas 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Den 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 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 enes 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den fortskandande 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.

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 räkenskapsåret 20170101 – 20171231 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 revisionssed 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 överträdelse 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 29/4 2018


Pontus Stormsköld
BoRevision i Sverige AB


Gustav Öm
Förtroendevald revisor