BRF KRÄFTAN 1620

Org nr 769605-6477

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Brf Kräftan 1620
769605-6477

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kräftan 1620 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse
Föreningen bildades 2000-04-20 och tillträdde 2001-08-15.
Styrelsen har fram t o m 2008-05-09 bestått av:

	Marie Jänes	Ordf.
	Bi Hjern	
	Ebbe Wårdh	
	Karin Gärdenäs	
	Azita Bergström	
Suppleant	Christer Dahlberg	

Från och med 2008-05-09 består styrelsen av:

	Marie Jänes	Ordf.
	Lars Larm	
	Bi Hjern	
	Karin Gärdenäs	
	Azita Bergström	
Suppleant	Christer Dahlberg	

Revisorer

Ordinarie	BoRevision AB, Joachim Adolfsson (Föreningens valda internrevisor)
Suppleant	BoRevision AB

Valberedning
Annelie Hedman (sammankallande)
Anders Forsman
Cecilia Sjöberg

JS.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2008-10-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning
Föreningens fastighet, Kräftan 9 (tidigare 5) bebyggdes 1997 av JM AB och är belägen i Stockholms kommun den är upplåten med tomträttsavtal. På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 76 lägenheter, varav 9 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 73 garageplatser och 8 carportplatser.

Lägenhetsfördelning:

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

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrning. 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 att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsen tillstånd upplåtes i andra hand.

Förvaltning
Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Full förvaltningen har handhafts av HSB Stockholm AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Stockholm AB.

Försäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ekonomi
I bokslutet har avskrivning på byggnadens bokförda värde gjorts med 43 000 kr enligt progressiv avskrivning. Ombyggnad har avskrivits med 20 029 kr, total avskrivning är 72 029 kr.

Föreningen har den 30 september 2008 amorterat 2 095 000 kr i samband med omsättning av ett lån, detta har gjort att föreningens totala skuld minskat till 58 225 000 kr. Samtidigt flyttade vi lånet till SEB eftersom vi från dem fick bästa villkoren, lånet löper på ett år och räntan är 5,59%.

Av föreningens tillgångar har beloppet 800 000 kr bundits på 6 månader med automatisk omsättning på räntekonto hos HSB Bank, räntan 2008-12-31 var 5,04%. Pengarna är reservkapital för att klara föreningens likviditet med hänsyn till stora svängningar i räntekostnader och energipriser. Övriga likvida tillgångar för löpande utgifter finns i huvudsak på räntebärande konto hos HSB Bank.

dS.

Avsättning till underhållsfond
Föreningen ska göra avsättning till underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Eftersom vi har tidigarelagt vissa i underhållsplanen medtagna åtgärder anser vi att de fonderade medlen idag täcker de närmast förestående åtgärderna. Vi avser att uppdatera underhållsplanen under 2009 för att sedan göra avsättningar utifrån planen.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-77 210
Årets resultat (förlust)	-362 703
Summa	-439 913

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserat resultat (förlust) överföres i ny räkning	-439 913
	-439 913

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

Lånebild

Låneinstitut		Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	Ränta	5,60%	Rörlig	9 320 000
Stadshypotek	Ränta	5,10%	Rörlig	9 000 000
SEB	Fast ränta	5,59%	2009-09-28	18 905 000
Stadshypotek	Fast ränta	5,19%	2011-09-30	21 000 000
Summa skulder till kreditinstitut				58 225 000

Taxeringsvärde

2006	95 294 000
2007	121 000 000
2008	121 000 000

Inkomstskatt
Föreningen betalar 25 611 kr i inkomstskatt som belastar 2008. Det föregående året 2008 betalade föreningen 25 633 kr. För 2009 är inkomstskatten budgeterad till 26 000 kr

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift.
Från och med den första januari 2008 har fastighetsskatten avskaffats för flerbostadshus och ersatts av en kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 1200 kr per bostadslägenhet dock högst 0,4% av taxeringsvärdet. Beräknad fastighetsavgift för 2009 är 91 200 kr.

Tomträttsavgäld
Fastighetens mark disponeras med tomträtt, gällande avtal löper till 2016-09-30, den 1 oktober 2008 höjdes tomträttsavgälden från 589 100 kr till 700 100 kr per år vilket är den avtalade avgiften att gälla under resten av avtalstiden fram till 2016.

LS.

Årsavgifter
Under 2008 har föreningen fått kostnadsökningar på grund av räntehöjningar, ökade priser på energi, tomträttsavgäld och minskade räntebidrag. På den positiva sidan finns minskad fastighetsskatt och sänkningen av inkomstskatten som gjorts under tidigare år. Föreningen fick därför ett underskott framförallt på grund av att räntekostnaderna ökade med 312 916 kr under året. Styrelsen ser 2008 som ett exceptionellt år med stora förändringar av kostnader på kort tid.

För 2009 ser utsikterna mer gynnsamma ut på grund av minskningen av räntekostnader och energikostnader. Syrelsen har lagt en balanserad budget för 2009 och föreslår därför inga förändringar i årsavgift för 2009.

Räntebidrag
Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag 59 566 000 kr. Räntebidragets storlek är beräknat på bidragsunderlaget 59 566 000 kr gånger subventionsräntan gånger bidragsandelens ränta om 10 % för år 2008. Räntebidraget under året uppgick till 273 469 kr.
Bidragsandelens ränta för 2009 kommer att minska till 7 % och budgeterat räntebidrag för 2009 är 180 000 kr.

Samfällighet
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 cykelvägar, ledningar och anordningar för spill- och dagvatten samt grovsoprum inom Kräftan 9 (Brf Kräftan 1620).

Verksamhet under året
Arbetet med energideklaration av fastigheten är påbörjat. Den fysiska besiktningen är gjord och rapporten är beräknad att komma under våren 2009.

Entrépartierna har fått en uppfräschning genom lackering av trävirket.

Bredbandet har uppgraderats för snabbare kommunikation så vi har nu tillgång till 1Gb/s till fastigheten och 100 Mb/s i anslutningspunkten till varje lägenhet. Vi har även bytt leverantör av bredbandstjänster till Ownit.

Vi har bytt ut passersystemet för garagen till ett nytt digitalt system, samtliga passerkort har bytts ut. Detta för att förbättra driftsäkerheten för systemet.

Porttelefonsystemet har reparerats och omprogrammerats så att alla som vill kan få tillgång till den tjänsten.

Planerad verksamhet
Projektet med köp av tomten fortsätter. Vi hyr nu tomten från Stockholms Stad och betalar tomträttsavgäld för detta. Föreningen har lämnat in en anmälan om intresse för att köpa tomten av kommunen. Så snart som kommunen är beredd att börja förhandla kommer vi att göra en kostnadskalkyl för köpet med finansieringsalternativ. När detta är klart kommer föreningens medlemmar att få möjlighet att rösta om ett eventuellt förvärv.

Vi fortsätter vårt arbete med att analysera vår energianvändning för att se om vi kan minska våra driftskostnader för värme och elförbrukning i fastigheten. I detta arbete ingår även arbete med att få jämnare temperatur i lägenheterna vid temperaturväxlingar. Vi arbetar även med att få jämnare temperatur på badrumsgolven och tappvarmvattnet.

Det är dags att byta ventilationsfilter på tilluften i lägenheterna som sitter bakom radiatorerna, därefter kommer imkanaler i kök att rensas.

Nytt nät kommer att sättas upp på takfoten på plan 7 för att göra det svårare för fåglar och insekter att komma in på vinden. även ventilationsintag under fönster kommer att nätas där behov finns.

Brevlådor i trapphusen kommer att renoveras, och timer-uren till värmaruttagen i carportarna att bytas ut under våren.

På den ekonomiska sidan kommer vi att omförhandla ettårslånet som är bundet till 2009-09-30.

Prissättningen för parkeringsplatser och carportar kommer att förändras så att det blir en differentierad prissättning av platserna och den totala intäkten till föreningen kommer att öka.

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

Påminnelseavgift uttages med kronor 45 vid sen betalning.

25.

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	**5 568 519**	**5 525 654**
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 958 549	-2 742 458
Planerat underhåll		-79 525	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-151 200	-242 000
Avskrivningar	Not 3	-72 029	-69 029
Summa fastighetskostnader		-3 261 303	-3 053 487
Rörelseresultat		**2 307 216**	**2 472 167**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	91 468	91 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 735 776	-2 422 860
Summa finansiella poster		-2 644 308	-2 331 314
Resultat efter finansiella kostnader		**-337 092**	**140 853**
Inkomstskatt		-25 611	-25 633
Årets resultat		**-362 703**	**115 220**

J.S.

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	147 981 283	148 053 312
		147 981 283	148 053 312
Summa anläggningstillgångar		147 981 283	148 053 312
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		102 048	150 035
Avräkningskonto HSB Stockholm		313 876	1 041 676
Övriga fordringar	Not 7	0	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	381 705	342 100
		797 630	1 534 177
Kortfristiga placeringar	Not 9	800 000	1 200 000
Kassa och bank	Not 10	10 254	1 421 287
Summa omsättningstillgångar		1 607 884	4 155 464
Summa tillgångar		**149 589 167**	**152 208 776**

Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 11		
Bundet eget kapital			
Insatser		84 790 517	84 790 517
Upplåtelseavgifter		4 317 924	4 317 924
Underhållsfond		1 630 425	1 344 543
		90 738 866	90 452 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-77 210	93 452
Årets resultat		-362 703	115 220
		-439 913	208 672
Summa eget kapital		90 298 953	90 661 656
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	58 225 000	60 320 000
Leverantörsskulder		372 980	459 650
Skatteskulder		176 792	272 381
Övriga skulder	Not 13	5 216	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	510 226	495 089
Summa skulder		59 290 214	61 547 120
Summa eget kapital och skulder		**149 589 167**	**152 208 776**

Poster inom linjen

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	68 066 000	68 066 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	68 066 000	68 066 000
Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Kassaflödesanalys	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-337 092	140 853
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	72 029	69 029
Inkomstskatt	-25 611	-25 633
Kassaflöde från löpande verksamhet	-290 674	184 249
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	408 747	-1 224 635
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-161 906	35 297
Kassaflöde från löpande verksamhet	-43 833	-1 005 089
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 095 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 095 000	0
Årets kassaflöde	**-2 138 833**	**-1 005 089**
Likvida medel vid årets början	**2 462 963**	**3 468 052**
Likvida medel vid årets slut	**324 130**	**2 462 963**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader
Avskrivning sker enligt en 80-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. Antennanläggning avskrives på 10 år.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Inkomstskatt och underskottsavdrag
I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01	2007-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2008-12-31	2007-12-31
Arvoden förtroendevalda	85 300	83 500
Sociala kostnader	21 357	27 359
Övrigt	0	1 994
	106 657	112 853
Revisorer		
Föreningsvald	2 000	2 000
Totalt	**108 657**	**114 853**

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 726 564	3 657 573
	Hyror	1 728 296	1 721 392
	Övriga intäkter	128 843	165 406
	Bruttoomsättning	5 583 703	5 544 371
	Hyresförluster	-15 184	-18 717
		5 568 519	**5 525 654**
Not 2	**Drift**		
	Personalkostnader	108 657	114 853
	Fastighetsskötsel och lokalvård	403 752	453 977
	Reparationer	230 696	158 364
	El	179 059	156 520
	Uppvärmning	642 871	651 398
	Vatten	82 676	106 609
	Sophämtning	56 304	55 769
	Fastighetsförsäkring	86 019	80 326
	Kabel-TV	75 128	71 548
	Övriga avgifter	223 235	130 760
	Förvaltningsarvoden	184 399	182 194
	Tomträttsavgäld	616 850	505 850
	Övriga driftskostnader	68 903	74 291
		2 958 549	**2 742 458**
Not 3	**Avskrivningar**		
	Byggnader	43 000	40 000
	Om- och tillbyggnad	29 029	29 029
		72 029	**69 029**
Not 4	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	17 058	12 722
	Specialinlåning	47 811	35 691
	Övriga ränteintäkter	26 599	43 133
		91 468	**91 546**
Not 5	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	3 008 125	2 798 538
	Erhållna räntebidrag	-273 469	-375 678
	Övriga räntekostnader	1 120	0
		2 735 776	**2 422 860**

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter		2008-12-31	2007-12-31
Not 6	**Byggnader och ombyggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	148 393 986	148 393 986
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 393 986	148 393 986
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-340 674	-271 645
	Årets avskrivningar	-72 029	-69 029
	Utgående avskrivningar	-412 703	-340 674
	Bokfört värde	**147 981 283**	**148 053 312**
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	79 000 000	79 000 000
	Mark	42 000 000	42 000 000
		121 000 000	121 000 000
Not 7	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	0	366
		0	**366**
Not 8	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Försäkring	52 209	48 753
	Tomträttsavgäld	175 025	147 275
	Kabel TV	19 887	18 782
	Bredband	33 444	31 875
	Räntebidrag	85 908	20 430
	Ränta specialinlåning HSB Stockholm	15 232	62 594
	Ränta bunden placering	0	12 391
		381 705	**342 100**
Not 9	**Kortfristiga placeringar**		
	Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	0	400 000
	Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	800 000	800 000
		800 000	**1 200 000**
Not 10	**Kassa och bank**		
	Bank	5 342	1 416 375
	Handkassa	4 912	4 912
		10 254	**1 421 287**

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 790 517	4 317 924	1 344 543	93 452	115 220
Vinstdisp enl. stämmobeslut			285 882	-170 662	-115 220
Årets resultat					-362 703
Belopp vid årets slut	**84 790 517**	**4 317 924**	**1 630 425**	**-77 210**	**-362 703**

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	30151178	5,59%	2009-09-28	18 905 000	0
Stadshypotek	300653	5,60%	2009-02-03	9 320 000	0
Stadshypotek	306966	5,10%	2009-02-03	9 000 000	0
Stadshypotek	308733	5,19%	2011-09-30	21 000 000	0
				58 225 000	**0**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	58 225 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	58 225 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Skattekonto	5 216	0
	5 216	**0**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	18 960	30 930
Förutbetalda hyror och avgifter	374 166	343 799
Revision	7 500	7 500
Arvode förtroendevalda	85 600	85 500
Arbetsgivaravgifter	24 000	27 360
	510 226	**495 089**

Brf Kräftan 1620
769605-6477

Stockholm, den 22 april 2009

Azita Bergström

Bi Hjern Thedéen

Karin Gärdenäs

Lars Larm

Marie Jänes

Vår revisionsberättelse har 09 - 04 - 27 lämnats beträffande denna årsredovisning

Joachim Adolfsson
Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Organisationsnummer 769605-6477

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Kräftan 1620 för räkenskapsåret 2008.01.01 - 2008.12.31

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2009-04-27

Joachim Adolfsson
Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck
Lena Strömbäck
BoRevision AB