

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kräftan (769605-6477) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01—2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Föreningen bildades 2000-04-20 och tillträdde 2001-08-15.

Styrelse har fram t o m 2009-05-12 bestått av:

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

Suppleant Christer Dahlberg

Från och med 2009-05-12 består styrelsen av:

Lars Larm	Ordf.
Karin Gärdenäs	
Ann-Charlotte Adolfsson	
Tomas Gustafsson	
Azita Bergström	

Suppleant Staffan Tornblad

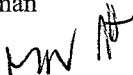
Azita Bergström och Karin Gärdenäs avgick ur styrelsen 2010-02-01 och ersattes av Staffan Tornblad som ordinarie styrelseledamot.

Revisorer

Ordinarie	BoRevision AB, Klara Dahlstrand (Föreningens valda internrevisor)
Suppleant	BoRevision AB

Valberedning

Annelie Hedman (sammankallande)
Anders Forsman
Bi Hjern



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 och är upplåten med tomträttsavtal. På fastigheten finns 3 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 kvm

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 10 st. överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelse beviljat 2 st. andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning 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 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.

Förvaltning har handhåfts av HSB Stockholm AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av HSB Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ekonomi

Föreningens driftkostnader har under perioden ökat med 114 751 kr till 3 073 300 kr (+3,8 %), som följd av fullt genomslag av tomträttsavtal med 83 250 kr och ökade uppvärmningskostnader om 20 909 kr.

Föreningen har under perioden omförhandlat avtal avseende ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städ, vilket resulterat i sänkta fasta kostnader om ca 150 000 kr på årsbasis från och med 2010-01-01.

Föreningens räntekostnader har under perioden minskat med 586 200 kr till 2 421 925 kr (- 19,5 %), som följd av omläggning av föreningens lån, samt ett allmänt gynnsamt ränteläge.

Föreningen har under året amorterat 285 000 kr, detta har sänkt föreningens totala skuld till 57 940 000 kr.

I bokslutet har avskrivningar på byggnadens bokförda värde gjorts med 47 000 kr enligt progressiv avskrivning. Ombyggnation har avskrivits med 29 029 kr, total avskrivning är 76 029 kr.

Föreningens intäkter har under perioden ökat med 93 114 kr till 5 661 633 kr, som följd av avgiftsförändringar avseende garage-/carportplatser, såväl de som hyrs av föreningens medlemmar som de som via servitut hyrs av grannföreningar.

Intäkter från årsavgifter liksom hyresrätter har varit oförändrade under perioden.

Föreningen har under första halvan av räkenskapsåret haft ett negativt kassaflöde och för att säkra likviditet behövt återföra 800 000 kr från sparkonto hos HSB bank.

MW 10

Avsättning till underhållsfond

Föreningen ska göra avsättningar till underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonderade medel uppgick vid årsskiftet till 1 630 425 kr, vilket är mer än behovet de närmaste åren enligt underhållsplan. Underhållsplanen ses över årsvis i samband med budgetarbetet.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 439 913
Årets resultat	<u>94 436</u>
	- 345 477

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	0
Balanserat resultat överförs i ny räkning	<u>- 345 477</u>
	-345 477

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

Låneinstitut		Räntesats	Ränteförändring	Belopp
Stadshypotek	Fast ränta	5,60%	2011-09-30	21 000 000
Stadshypotek	Fast ränta	3,60%	2013-09-30	9 320 000
SEB	Ränta	1,03%	Rörlig	18 620 000
SEB	Ränta	1,03%	Rörlig	<u>9 000 000</u>
Summa skulder till kreditinstitut				57 940 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde är det värde på en fastighet som ligger till grund för fastighetsskatt, det justeras vart tredje år. Nästa omräkning av taxeringsvärdet sker under 2010.

Period	Totalt	Bostäder	Lokaler
2007-2009	121 000 000	115 000 000	6 000 000

Inkomstskatt

Föreningen betalar 2 951 kr i inkomstskatt för 2009 avseende skatt på ränteintäkter.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Fastighetsskatt avskaffades delvis för flerfamiljshus år 2008 och ersatts av en kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften uppgick till 1 272 kr per bostadslägenhet under 2009. Fastighetsskatt för lokaler utgår med 1 % av taxeringsvärdet, vilket motsvarar 60 000 kr. Föreningen betalade under perioden fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift på totalt 156 672 kr.

Tomträttsavgäld

Fastighetens mark disponeras med tomträtt, gällande avtal, om 700 100 kr per år, löper till 2016-09-30.

Föreningen har under perioden erbjudits friköp av tomträtt till ett pris motsvarande fullt taxeringsvärde om 42 000 000 kr. Styrelsen har beslutat att tacka nej till friköp av tomträtt till detta pris. Ett köp skulle innebära lägre kostnad för föreningen först vid en räntesats om 1,67 % under gällande avtal. Därutöver skulle föreningens skuld öka från dagens 57 940 000 kr till 99 940 000 kr, vilket markant skulle öka föreningens ränteberoende.

PD MN

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2009. Inga avgiftsförändringar är planerade.

Räntebidrag och räntekostnader

Räntebidraget för 2009 uppgick med 196 774 kr och för 2010 utgår 112 500 kr.

Föreningen har under hösten omförhandlat tre lån på totalt 36 940 000 kr, vilket resulterade i en omdisponering av totala lån från tidigare en tredjedel rörlig och två tredjedelar bundet mot hälften rörligt och hälften bundet.

Omdisponering mot större andel rörligt tillsammans med fördelaktiga räntevillkor, gav en sänkning av räntekostnaderna bara under fjärdekvartalet med 230 000 kr.

Samfällighet

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheterna Kräftan 6 (Brf Mälarstrand 1), Kräftan 7 (Brf Mälarstrand 2), 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 grovsoprum inom Kräftan 9 (Brf Kräftan 1620).

Verksamhet under året

Under perioden har styrelsen utöver löpande verksamhet genomfört följande aktiviteter:

- Justering av avgifter och upprättande av nya avtal avseende garage- och carportplatser har genomförts under första kvartalet.
- Städning av såväl övre som nedre garage har upphandlats och genomförts under andra kvartalet.
- En översyn, upphandling och omsättning föreningens lån har genomförts under tredje kvartalet.
- En översyn och upphandling av avtal avseende ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning har genomförts under andra halvåret. Valet föll på HSB Stockholm avseende ekonomisk förvaltning och Fastighetsägarna avseende fastighetsskötsel och Mariestad avseende städning. Det senare är ett tre månaders provavtal.
- Analys och beslut att inte gå vidare med friköp av tomträtt till erbjudet pris, lika med taxeringsvärde har genomförts under tredje kvartalet.
- Justering av avgifter avseende extraförråd har genomförts under fjärde kvartalet.
- Upphandling och planering av filterbyte för ventilation har genomförts under fjärde kvartalet, utförandet är planerat till första helgen i februari 2010.

Planerad verksamhet

Styrelsen har planerat att genomföra följande:

- Filterbyte inklusive filter
- Genomförande av obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Spolning av avlopp i preventivt underhållssyfte
- Reparation/lagning av nät runt takfot
- Intrimning av värmesystem
- Hyresförhandling av föreningens hyresrätter
- Byggnation av ytterligare extraförråd
- Översyn av återstående avtal
- Översyn av energianvändning
- Uppdatering av föreningens hemsida

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbelopp vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 45 kronor vid sen betalning.

MN D

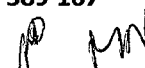
Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Resultaträkning		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 661 633	5 568 519
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 073 300	-2 958 549
Planerat underhåll		-39 881	-79 525
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-156 672	-151 200
Avskrivningar	Not 3	-76 029	-72 029
Summa fastighetskostnader		-3 345 882	-3 261 303
Rörelseresultat		2 315 751	2 307 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	11 220	91 468
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 229 584	-2 735 776
Summa finansiella poster		-2 218 364	-2 644 308
Resultat efter finansiella kostnader		97 387	-337 092
Inkomstskatt		-2 951	-25 611
Årets resultat		94 436	-362 703

MN
D

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	147 905 254	147 981 283
		<u>147 905 254</u>	<u>147 981 283</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>147 905 254</u>	<u>147 981 283</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		105 874	102 048
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 017 330	313 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	292 696	381 705
		<u>1 415 899</u>	<u>797 630</u>
Kortfristiga placeringar	Not 8	0	800 000
Kassa och bank	Not 9	9 864	10 254
Summa omsättningstillgångar		<u>1 425 763</u>	<u>1 607 884</u>
Summa tillgångar		<u>149 331 017</u>	<u>149 589 167</u>



Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Balansräkning** **2009-12-31** **2008-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

84 790 517

84 790 517

Upplåtelseavgifter

4 317 924

4 317 924

Underhållsfond

1 630 425

1 630 425

90 738 86690 738 866*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-439 913

-77 210

Årets resultat

94 436-362 703-345 477-439 913

Summa eget kapital

90 393 38990 298 953**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 11

57 940 000

58 225 000

Leverantörsskulder

291 225

372 980

Skatteskulder

160 431

176 792

Övriga skulder

Not 12

0

5 216

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

545 972510 226

Summa skulder

58 937 62859 290 214**Summa eget kapital och skulder****149 331 017****149 589 167****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

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	97 387	-337 092
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	76 029	72 029
Inkomstskatt	-2 951	-25 611
Kassaflöde från löpande verksamhet	170 465	-290 674
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	885 184	408 747
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-67 585	-161 906
Kassaflöde från löpande verksamhet	988 063	-43 833
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-285 000	-2 095 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-285 000	-2 095 000
Årets kassaflöde	703 063	-2 138 833
Likvida medel vid årets början	324 130	2 462 963
Likvida medel vid årets slut	1 027 194	324 130

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

① MN

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 26,3 procent.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda

Sociala kostnader

2009-01-01	2008-01-01
2009-12-31	2008-12-31
83 500	85 300
27 720	21 357
<u>111 220</u>	<u>106 657</u>

Revisorer

Föreningsvald

2 000	2 000
-------	-------

Totalt

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<u>113 220</u>	<u>108 657</u>
----------------	----------------

W YMV

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	3 726 564	3 726 564
Hyrer	1 799 132	1 728 296
Övriga intäkter	152 405	128 843
Bruttoomsättning	5 678 101	5 583 703
Avgifts- och hyresbortfall	-16 468	-15 184
	5 661 633	5 568 519

Not 2 Drift

Personalkostnader	113 220	108 657
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	411 780	403 752
Reparationer	240 775	230 696
El	177 902	179 059
Uppvärmning	663 780	642 871
Vatten	78 100	82 676
Sophämtning	59 922	56 304
Fastighetsförsäkring	91 636	86 019
Kabel-TV	79 548	75 128
Övriga avgifter	128 932	223 235
Förvaltningsarvoden	194 117	184 399
Tomträttsavgäld	700 100	616 850
Övriga driftskostnader	133 488	68 903
	3 073 300	2 958 549

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	47 000	43 000
Om- och tillbyggnad	29 029	29 029
	76 029	72 029

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 956	17 058
Specialinlåning	8 968	47 811
Övriga ränteintäkter	296	26 599
	11 220	91 468

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	2 421 925	3 008 125
Erhållna räntebidrag	-196 774	-273 469
Övriga räntekostnader	4 433	1 120
	2 229 584	2 735 776

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

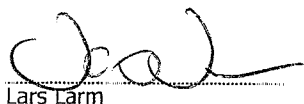
Noter	2009-12-31	2008-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	148 393 986	148 393 986			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 393 986	148 393 986			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-412 703	-340 674			
Årets avskrivningar	-76 029	-72 029			
Utgående avskrivningar	-488 732	-412 703			
Bokfört värde	147 905 254	147 981 283			
Taxeringsvärde					
Byggnader	79 000 000	79 000 000			
Mark	42 000 000	42 000 000			
	121 000 000	121 000 000			
Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	281 796	280 565			
Upplupna intäkter	10 900	101 140			
	292 696	381 705			
Not 8 Kortfristiga placeringar					
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	0	800 000			
Not 9 Kassa och bank					
Bank	4 952	5 342			
Handkassa	4 912	4 912			
	9 864	10 254			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 790 517	4 317 924	1 630 425	-77 210	-362 703
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-362 703	362 703
Årets resultat					94 436
Belopp vid årets slut	84 790 517	4 317 924	1 630 425	-439 913	94 436
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	30151178	1,03%	2010-03-17	18 620 000	0
SE-Banken Bolån	31404177	1,03%	2010-03-17	9 000 000	0
Stadshypotek	308733	5,19%	2011-09-30	21 000 000	0
Stadshypotek	670288	3,60%	2013-09-30	9 320 000	0
				57 940 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					57 940 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					57 940 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Skattekonto				0	5 216
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	38 880	18 960			
Förutbetalda hyror och avgifter	392 143	374 166			
Övriga upplupna kostnader	114 949	117 100			
	545 972	510 226			

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter

2009-12-31 2008-12-31

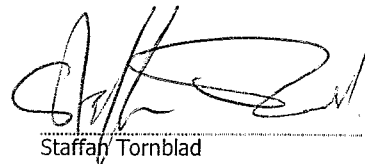
Stockholm, den 2010-03-22



Lars Larm



Ann-Charlotte Adolfsson

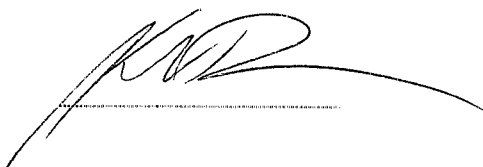


Staffan Tornblad

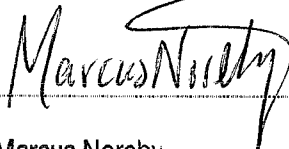


Tomas Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 2010-04 - 07 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Marcus Noreby
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 2009.01.01 - 2009.12.31

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.

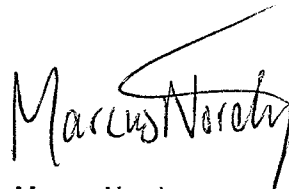
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2010-04-07



Klara Dahlstrand

Av föreningen vald revisor



Marcus Noreby
BoRevision AB