

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 (769605-6477) får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Styrelse

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

Från och med 2012-05-09 består styrelsen av:

Britt Tryding Ordförande
Joakim Christopherson
Johan von Essen
Lennart Nordkvist
Ann Thörn

Suppleant Malin Jansson
Johan Sjögren

Revisor

Ordinarie BoRevision AB
Katarina Johansson (föreningens valda internrevisor)

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

Valberedning

Lena Åsbrink (sammankallande)
Staffan Tornblad
Jonas Ramström
Lena de Vahl

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 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

MW

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 9 st. överlåtelse skett. Dessutom har det funnits 2 st. andrahandsuthyrningar men dessa har nu upphört. 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 sammanträde.

Förvaltningen har handhåfts av HSB Stockholm ek. för.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningens driftskostnader har under perioden minskat med 51 381 kr till 2 804 491 kr (1,8%)

Detta trots att kostnaden för uppvärmning har fortsatt att öka med 47 584 kr gent emot budget, som till stor del beror på en kall vår och höst.

Kostnaden för fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning håller sig inom ram medan den ekonomiska förvaltningen ökat något med 2 528 kr gent emot budget, troligen på grund av någon extra tjänst under året.

Löpande underhåll har ökat något under året 24 426 kr, gent emot budget, bl.a. med reparation av pump i garage, dukten (som styr värme och ventilation)

Inga kontrakt har omförhandlats under året.

Föreningens räntekostnader fortsätter att sjunka p.g.a. ränteföreändringar under året.

I bokslutet har avskrivningar på byggnadens bokförda värde gjorts med 59 000 kr enligt progressiv avskrivning. Ombyggnation har avskrivits med 29 029, total avskrivning 88 029 kr. Samt har avskrivning på maskiner och inventarier gjorts med 4 238 kr.

Föreningens intäkter avseende bredband och övriga intäkter har under perioden minskat med 57 799 kr, i övrigt är intäkterna i det närmast oförändrade.

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	870 651 kr
Årets resultat	<u>870 400 kr</u>
	1 741 051 kr

Styrelse föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	0 kr
Balanserat resultat överförs i ny räkning	1 741 051 kr

MW

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

Låneinstitut		Räntesats	Ränteförändring	Belopp
Stadshypotek	Fast ränta	3,4%	2015-09-30	19 375 000
Stadshypotek	Fast ränta	3,60%	2013-09-30	9 320 000
SEB	Rörlig	2,80%	2013-03-20	18 620 000
SEB	Fast	2,82%	2013-09-28	9 000 000
Summa skulder till kreditinstitut				56 315 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde är det värde på en fastighet som ligger till grund för fastighetsskatt, det justeras vart tredje år

Period	Totalt	Byggnader	Lokaler
2010-2012	141 600 000	135 000 000	6 600 000

Inkomstskatt

Föreningen betalade ingen inkomstskatt för 2012.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Fastighetsskatt avskaffades delvis för flerfamiljshus år 2008 och ersattes av en kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften uppgick till 103 740 kr, 1 365 kr per bostadslägenhet under 2012. Fastighets- skatt för lokaler (garagen) utgår med 1% av taxeringsvärdet, vilket motsvarar 66 000 kr. Föreningen betalade under perioden fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift på totalt 169 740 kr.

Tomträttsavgäld

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

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2012. Inga avgiftsförändringar planerade.

Räntebidrag och räntekostnader

Inga räntebidrag utgick för 2012.

Föreningens räntekostnader minskade med 237 037kr jämfört med föregående år då de rörliga räntorna sjönk, Föreningen amorterar 500 000 kr på ett av lånen som har en löptid till 2015-09-30.

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 Kräftan 9 (BRF Kräftan 1620).

Verksamhet under året

Under perioden har styrelsen utöver löpande verksamhet genomfört följande aktiviteter:

- Hyresförhandlingar under andra kvartalet
- Översyn av trappstädningen och upphandlat ett nytt kontrakt
- Anordnat storstädning av garagen tredje kvartalet
- Påbörjat genomgång och uppgradering av fläktar på vindarna och i garage
- En översyn och upphandling av ny pump till vattenbrunnar i nedre garaget
- Påbörjat en upphandling av styr- och reglersystemet för el, vatten, värme etc. (dukten)
- Påbörjat upphandling av en ny underhållsplan
- Påbörjat en upphandling av ett nytt avtal med Ownit

MW

Planerad verksamhet

Styrelsen har planerat att genomföra följande:

- Avtal med Siemens om styr- och reglersystemet
- Avtal avseende ny underhållsplan
- Avtal avseende internet med Ownit
- Följa upp åtgärder som inte slutfört från föregående års verksamhetsplan
- Ta fram en gemensam plan för underhåll av våra markytor inom samfällighetsföreningen

Övrigt

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

M

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 809 357	5 867 156
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 804 491	-2 855 872
Planerat underhåll		-11 589	-86 242
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-169 740	-165 049
Avskrivningar	Not 3	-92 267	-87 267
Summa fastighetskostnader		-3 078 087	-3 194 430
Rörelseresultat		2 731 270	2 672 726
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	21 910	24 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 882 781	-2 120 058
Summa finansiella poster		-1 860 871	-2 095 062
Resultat efter finansiella poster		870 400	577 664
Inkomstskatt		0	54 187
Årets resultat		870 400	631 851

mw

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Inventarier

Not 6	147 655 167	147 743 196
Not 7	12 716	16 954
	<u>147 667 883</u>	<u>147 760 150</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>147 667 883</u>	<u>147 760 150</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Placeringskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	43 800	52 269
	952 828	443 150
	1 040 966	1 020 836
Not 8	844	869
Not 9	<u>269 996</u>	<u>267 868</u>
	2 308 434	1 784 992
Not 10	3 782	4 172

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

<u>2 312 216</u>	<u>1 789 164</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>149 980 099</u>	<u>149 549 314</u>
--------------------	--------------------

M

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Balansräkning****2012-12-31 2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Not 11

Insatser

Upplåtelseavgifter

Underhållsfond

84 790 517

84 790 517

4 317 924

4 317 924

1 630 425

1 630 425

90 738 86690 738 866*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

870 651

238 800

870 400

631 851

1 741 051870 651

Summa eget kapital

92 479 91791 609 517**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Not 12

56 315 000

56 815 000

162 546

162 217

169 740

164 952

Not 13

852 896

797 628

57 500 18257 939 797**Summa eget kapital och skulder****149 980 099****149 549 314****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

68 066 000

68 066 000

68 066 000

68 066 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

m

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	870 400	577 664
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	92 267	87 267
Inkomstskatt	0	54 187
Kassaflöde från löpande verksamhet	962 667	719 118
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 366	33 364
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	60 386	111 859
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 029 418	864 342
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-21 192
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-21 192
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	-1 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-1 125 000
Årets kassaflöde	529 418	-281 850
Likvida medel vid årets början	1 468 158	1 750 008
Likvida medel vid årets slut	1 997 576	1 468 158

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

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.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2012-01-01	2011-01-01
2012-12-31	2011-12-31
88 000	89 800
27 921	29 800
<u>115 921</u>	<u>119 600</u>

Revisorer

Föreningsvald

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

Totalt

<u>117 921</u>	<u>121 600</u>
----------------	----------------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MW

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 726 564	3 726 564
Hyrer	1 932 728	1 891 753
Bredband	129 549	137 509
Övriga intäkter	22 924	113 132
Bruttoomsättning	5 811 765	5 868 958
Avgifts- och hyresbortfall	-2 408	-1 802
	5 809 357	5 867 156
Not 2 Drift		
Personalkostnader	117 921	121 600
Fastighetsskötsel och lokalsvår	276 919	307 879
Reparationer	212 209	177 593
El	169 209	213 091
Uppvärmning	767 584	732 182
Vatten	96 761	133 262
Sophämtning	53 335	54 779
Fastighetsförsäkring	41 477	40 101
Kabel-TV	60 908	59 792
Övriga avgifter	109 815	110 278
Förvaltningsarvoden	111 491	109 458
Tomträttsavgäld	700 100	700 100
Övriga driftskostnader	86 762	95 756
	2 804 491	2 855 872
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	59 000	54 000
Om- och tillbyggnad	29 029	29 029
Inventarier	4 238	4 238
	92 267	87 267
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 702	2 316
Ränteintäkter HSB placeringskonto	20 130	20 836
Övriga ränteintäkter	78	1 844
	21 910	24 996
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 881 961	2 119 197
Övriga räntekostnader	820	861
	1 882 781	2 120 058

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter		2012-12-31	2011-12-31			
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	-650 790	-567 761			
	Årets avskrivningar	-88 029	-83 029			
	Utgående avskrivningar	-738 819	-650 790			
	Bokfört värde	147 655 167	147 743 196			
	Taxeringsvärde					
	Byggnader	81 600 000	81 600 000			
	Mark	60 000 000	60 000 000			
		141 600 000	141 600 000			
Not 7	Inventarier					
	Ingående anskaffningsvärde	21 192	0			
	Årets investeringar	0	21 192			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 192	21 192			
	Ingående avskrivningar	-4 238	0			
	Årets avskrivningar	-4 238	-4 238			
	Utgående avskrivningar	-8 476	-4 238			
	Bokfört värde	12 716	16 954			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	844	869			
		844	869			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	24 795	23 778			
	Kabel TV och bredband	42 810	42 683			
	Arvode ekonomiförvaltning	27 366	26 382			
	Tomträttsavgäld	175 025	175 025			
		269 996	267 868			
Not 10	Kassa och bank					
	Handelsbanken	3 782	4 172			
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	1 630 425	238 800	631 851
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			0	631 851	-631 851
	Årets resultat					870 400
	Belopp vid årets slut	84 790 517	4 317 924	1 630 425	870 651	870 400

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Noter****2012-12-31 2011-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	30151178	2,80%	2013-03-19	18 620 000	0
SE-Banken Bolån	31404177	2,82%	2013-09-28	9 000 000	0
Stadshypotek	670288	3,60%	2013-09-30	9 320 000	0
Stadshypotek	813345	3,43%	2015-09-30	19 375 000	500 000
				56 315 000	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

55 815 000

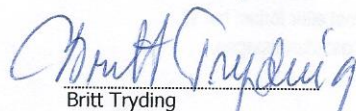
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

53 815 000

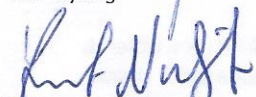
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	53 980	54 100
Förutbetalda hyror och avgifter	497 784	493 035
Underhåll	27 350	0
Värme	119 957	85 596
El	17 158	16 891
Vatten	10 810	9 780
Arvoden förtroendevalda	78 800	81 800
Sociala kostnader	24 020	25 320
Övriga upplupna kostnader	23 037	31 106
	852 896	797 628

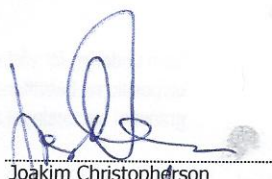
Stockholm, den 8/4 - 2013



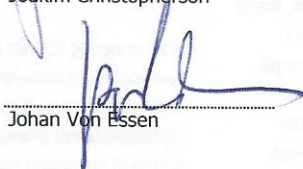
Britt Tryding



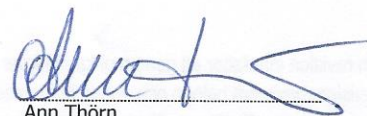
Lennart Nordqvist



Joakim Christopherson

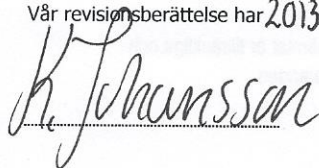


Johan Von Essen

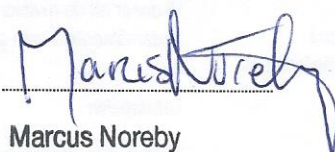


Ann Thörn

Vår revisionsberättelse har 2013-04-19 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Marcus Noreby

BoRevision AB