



BRF KRÄFTAN 1620 ÅRSREDOVISNING 2014

Org Nr: 769605-6477

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Org.nr: 769605-6477

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

ÅRSREDOVISNING

BRF Kräftan 1620
Org.nr.769605-6477

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2014-01-01 – 2014-12-31
föreningens 14:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

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 man köpte ut fastigheterna från JM.

Föreningens stadgar

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

Från och med 2014-05-14 består styrelsen av:

Britt Tryding	Ordförande
Hans Strand	Vice ordförande
Boris Filieri	
Martin Klint	
Gerhard Larsson	
Erika Löwhagen	
Ann Thörn	

Vi har inga suppleanter.

Revisor

Ordinarie	BoRevison AB
	Peter Buttenschön (föreningens valda internrevisor)
Suppleant	Lars-Åke Bergström (föreningens valda internrevisor suppleant)

Valberedning

Lena de Vahl (sammankallande)
Johan von Essen
Jonas Ramström
Hanna Edlund

Försäkring

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

Fastighet och lägenhetsfördelning

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Total bostadsyta 5 646 kvm

Verksamhet under året

Under perioden har styrelsen utöver löpande verksamhet genomfört följande aktiviteter:

- Installerat ett nytt elektroniskt inpasseringssystem.
- Tillsammans med Kräftans Samfällighet upphandlat ett nytt skötselavtal av våra grönytor.
- En arbetsgrupp har tillsatts för att ta fram en plan för förändring av terrassen mellan hus 18-20 enligt stämmobeslut.
- Genomfört en upphandling av ett nytt fastighetsskötselavtal inkl. ett förvaltaravtal.
- Upphandlat framtagandet av en ny underhållsplan.
- Påbörjat en ny upphandling av ett nytt avtal med Ownit.
- Med anledning av nya avskrivningsregler för fastigheten påbörjat en diskussion om vilket belopp som avskrivningen ska baseras på då regelverket är oklart.
- Påbörjat en omförhandling av lån som förfaller under 2015.
- Utarbetat och föreslagit extra föreningsstämma i dec. en mindre stadgeändring med anledning av byte av avskrivningsprincip.

Planerad verksamhet

Styrelsen har planerat att genomföra följande:

- Följa upp åtgärder som inte slutförts från föregående års verksamhetsplan.
- Genomföra en storstädning av våra två garage.
- När underhållsplanen är klar planera hur och i vilken omfattning som underhållet bör förstärkas.
- När förslaget om en ev. förändring av terrassen mellan hus 18-20 föreligger kostnadsberäkna möjligt genomförande.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st. överlåtelse skett. Dessutom har det funnits 1 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 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.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Ekonomi

Föreningens driftskostnader har under perioden ökat med 8 044 kr till 2 879 023 kr vilket är en minimal ökning i förhållande till föregående år.

Det är kostnaden för uppvärmning, vatten, sophämtning och fastighetsskötsel som ökat något gentemot föregående år. Antalet reparationer och våra elkostnader har på andra sidan minskat under året.

Externa kostnader i form av administrativa kostnader och konsultkostnader har ökat något. Planerat underhåll är däremot kraftigt sänkt, då ett nytt låssystem betraktas som investering (se nedan).

Kostnaden för ekonomisk förvaltning håller sig inom ramarna.

Kontraktet med Fastighetsägarna (som hade hand om vår fastighetsskötsel) har avslutats den 31 december 2014. Ny fastighetsskötare och dessutom förvaltare är fr.o.m. 1 januari 2015 Valvet.

Föreningens räntekostnader fortsätter att sjunka p.g.a. ränteföreändringar under året och kommer kommande år att sjunka mer då tre lån kommer att omförhandlas.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014 (2013).

Årets kassaflöde från löpande verksamhet efter räntekostnader uppgår till 1 132 925 kr.. Kassaflödet med beaktande också av gjorda investeringar och finansiell verksamhet blir negativt beroende av en investering avseende byte av låssystem tillkommit under året på 732 500 kr. Styrelsen räknar med att kunna återgå till positivt samlat kassaflöde igen innevarande år.

2014 byter föreningen tillämpad avskrivningsprincip från progressiv till linjär avskrivning, för att bl.a. nå en jämnare avskrivning över tiden.. Styrelsen har härvid den principiella uppfattningen, att avskrivningar bör ske på gjorda investeringar. Vi menar mot den bakgrunden att i vårt fall bör inte avskrivning ske för mark, så länge den förhyrs genom en tomträttsavgäld, som föreningen betalar till markägaren, Stockholms kommun (jfr nedan). Fastigheten anskaffades för 148 103 700 kr..

Samtidigt har styrelsen valt att från 2014 tillämpa det nya redovisningssystemet, K 2, enl. statens. Bokföringsnämnds rekommendation för bl.a. bostadsrättsföreningar. Konsekvensen av detta blir bl.a. att avskrivning ska ske på hela anskaffningsvärdet, inkl. det immateriella värdet av tomträtten, att jämföra med att om marken ägts skulle ingen avskrivning ske på densamma. Styrelsen uppfattar det som en form av överavskrivning, men har av praktiska skäl ändå valt att tillämpa K 2 fr.o.m. 2014. Det betyder en samlad avskrivning för 2014 om 1 418 876 kr, att jämföra med om avskrivning endast skett på byggnader och inventarier (946 546 kr). Styrelsen vill gärna inför kommande år få detta förhållande närmare prövat.

Vidare har vi anskaffat ett nytt nyckelsystem 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 6 001 kr.

Föreningens intäkter avseende bredband har minskat något medan hyresintäkterna har ökat under perioden. I övrigt är intäkterna i det närmast oförändrade.

Avsättning till underhållsfond

Föreningen ska göra avsättningar till underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonderade medel till yttre underhållsfond uppgick vid årsskiftet till 1 630 425 kr, vilket troligtvis täcker de närmaste åren enligt underhållsplan. Vi föreslår att stämman medger att av balanserat resultat 2 185 245 överföra 500 000 till den yttre underhållsplanen. Underhållsplanen har setts över i början av 2015 och i vår budget för 2015 kommer vi att avsätta ytterligare 500 000 kr.

Räntor och lån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteförändring	Belopp
Stadshypotek Fast	3,43%	2015-09-30	18 375 000
Stadshypotek Rörlig	1,95%	2015-04-02	9 320 000
SEB Fast	2,94%	2018-12-28	18 620 000
SEB Rörlig	1,29%	2015-03-17	9 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			55 315 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde är det värde på en fastighet som ligger till grund för fastighetsskatt. Det justeras vart tredje år och justerades 2013.

Period	Totalt	Byggnader	Mark
2013-2015	152 400 000	93 400 000	59 000 000

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift

Fastighetsskatt avskaffades delvis för flerfamiljhus år 2008 och ersattes av en kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften uppgick till 156 492 kr eller ca 2 052 kr per bostadslägenhet under 2014. Föreningen betalade under perioden kommunal fastighetsavgift på totalt 156 492 kr.

Tomträttsavgäld

Vår fastighetsmark disponeras med tomträtt. Gällande avtal, om 700 100 kr per år, löper till 2016-09-30

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2014 (2013). För 2015 är ej heller avgiftsförändringar planerade.

Räntekostnader

Föreningens räntekostnader minskade med 137 083 kr 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. Vi har i början på 2015 omförhandlat två lån, och senare under 2015 kommer vi att omförhandla ytterligare ett lån, vilket kommer att medföra att våra räntor ytterligare sjunker. Detta under förutsättning att den allmänna räntesituationen inte förändras under året.

Samfälligheten

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

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

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	5 830	5 830	5 809	5 867
Resultat efter finansiella poster tkr	-365	806	870	632
Soliditet %	62	62	62	61

Resultat

Vid planering inför år 2014 var inte bokföringsnämndens kommande rekommendation, att linjär avskrivning bör tillämpas på bostadsrätters anskaffningsvärden, bekant. Ej heller var det klarlagt, att byte av redovisningssystem kunde bli aktuellt (till K 2). Båda dessa förhållanden, som inträffat under året, förändrar årets resultat, jämfört med budget, och leder till ett mindre underskott. Däremot påverkar det inte uttag av avgifter från föreningens medlemmar om styrelsens förslag till stämman om en stadgeändring antas, att avskrivningar ej inräknas i avgiftsunderlaget. Styrelsen ser detta mindre underskott som en tillfällig händelse. Föreningens relativt goda ekonomi, som framgår av balansräkningen, kan väl bära det.

Övrigt

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

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat	2 547 447
Årets resultat	<u>- 365 202</u>
	2 185 245

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till underhållsfond	500 000
Balanserat resultat överförs i ny räkning	<u>1 685 245</u>
	2 185 245

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

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 829 849	5 830 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 879 023	-2 870 979
Övriga externa kostnader	Not 3	-109 183	-61 708
Planerat underhåll		-72 861	-230 294
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-121 072	-120 097
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 498 127	-96 263
Summa rörelsekostnader		-4 680 266	-3 379 341
Rörelseresultat		1 149 583	2 450 949
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	10 305	17 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 525 090	-1 662 173
Summa finansiella poster		-1 514 785	-1 644 553
Årets resultat		-365 202	806 396

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	146 803 516	147 563 142
Inventarier och maskiner	Not 8	11 293	8 478
		<u>146 814 809</u>	<u>147 571 620</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>146 814 809</u>	<u>147 571 620</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		291 795	182 149
Övriga fordringar	Not 9	1 809 416	2 035 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	296 881	272 865
		<u>2 398 093</u>	<u>2 490 629</u>
Kassa och bank	Not 11	12 400	12 400
Summa omsättningstillgångar		<u>2 410 493</u>	<u>2 503 029</u>
Summa tillgångar		<u>149 225 302</u>	<u>150 074 649</u>

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Balansräkning		2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 108 441	89 108 441
Yttre underhållsfond		1 630 425	1 630 425
		<u>90 738 866</u>	<u>90 738 866</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 547 447	1 741 051
Årets resultat		-365 202	806 396
		<u>2 182 245</u>	<u>2 547 447</u>
Summa eget kapital		<u>92 921 111</u>	<u>93 286 313</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	55 315 000	55 815 000
Leverantörsskulder		155 270	166 478
Aktuell skatteskuld		156 452	155 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	677 469	650 898
Summa skulder		<u>56 304 191</u>	<u>56 788 336</u>
Summa eget kapital och skulder		149 225 302	150 074 649
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		68 066 000	68 066 000
Summa ställda säkerheter		68 066 000	68 066 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-365 202	806 396
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 498 127	96 263
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 132 925	902 659
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-133 940	-165 517
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	15 854	-211 846
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 014 839	525 296
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-732 500	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-8 816	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-741 316	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	-226 477	25 296
Likvida medel vid årets början	2 022 872	1 997 576
Likvida medel vid årets slut	1 796 395	2 022 872

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

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.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

årsredovisning för mindre företag/ekonomiska föreningar (K2). År 2014 är det första året som föreningen följer BFNAR 2009:1 vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa 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 på 10 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

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 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 726 564	3 726 564
	Hyrer	1 956 929	1 945 774
	Bredband	114 226	122 186
	Övriga intäkter	33 957	37 566
	Bruttoomsättning	5 831 676	5 832 090
	Avgifts- och hyresbortfall	-1 827	-1 800
		5 829 849	5 830 290
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	365 409	312 269
	Reparationer	182 807	276 775
	El	162 190	178 514
	Uppvärmning	782 445	766 315
	Vatten	106 542	90 651
	Sophämtning	61 846	52 039
	Fastighetsförsäkring	48 048	43 968
	Kabel-TV och bredband	172 616	171 250
	Fastighetsskatt	156 492	155 960
	Förvaltningsarvoden	111 554	110 964
	Tomträttsavgäld	700 100	700 100
	Övriga driftskostnader	28 974	12 174
		2 879 023	2 870 979
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	25 927	9 394
	Administrationskostnader	41 259	29 067
	Extern revision	11 675	10 750
	Konsultkostnader	25 372	7 489
	Medlemsavgifter	4 950	5 008
		109 183	61 708
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	94 000	92 000
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Sociala avgifter	25 072	26 097
		121 072	120 097
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	914	1 805
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	9 241	15 529
	Övriga ränteintäkter	150	287
		10 305	17 620
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 525 090	1 661 910
	Övriga räntekostnader	0	263
		1 525 090	1 662 173

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	148 393 986	148 393 986
Årets investeringar	732 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 126 486	148 393 986
Ingående avskrivningar	-830 844	-738 819
Årets avskrivningar	-1 492 126	-92 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 322 970	-830 844
Utgående bokfört värde	146 803 516	147 563 142
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	59 000 000	59 000 000
Summa taxeringsvärde	152 400 000	152 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	21 192	21 192
Årets investeringar	8 816	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 008	21 192
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 714	-8 476
Årets avskrivningar	-6 001	-4 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 715	-12 714
Bokfört värde	11 293	8 478
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25 421	25 143
Avräkningskonto HSB Stockholm	718 260	953 978
Placeringskonto HSB Stockholm	1 065 735	1 056 495
	1 809 416	2 035 615
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	296 881	272 865
	296 881	272 865
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	1 518	1 518
Handelsbanken	10 882	10 882
	12 400	12 400

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Noter****2014-12-31 2013-12-31****Not 12 Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser		Yttre uh	Balanserat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 790 517	4 317 924	1 630 425	1 741 051	806 396
Resultatdisposition			0	806 396	-806 396
Årets resultat					-365 202
Belopp vid årets slut	84 790 517	4 317 924	1 630 425	2 547 447	-365 202

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
SE-Banken Bolån	31404177	1,29%	2015-03-17	9 000 000	0
Stadshypotek	813345	3,43%	2015-09-30	18 375 000	500 000
Stadshypotek	959518	1,95%	2015-04-02	9 320 000	0
				55 315 000	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 54 815 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 52 815 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	61 500	28 700
Förutbetalda hyror och avgifter	326 517	348 056
Övriga upplupna kostnader	289 452	274 142
	677 469	650 898

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

Stockholm, den 15/9 2015

Britt Tryding

Hans Strand

Ann Thörn

Erika Löfgren

Gerhard Larsson

Boris Davide Filieri

Martin Klint

Vår revisionsberättelse har 2015-09-24 lämnats beträffande denna årsredovisning

Peder Ruffenschlaeger

Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vald av stämman utan har utfört granskning på uppdrag av styrelsen.

Stockholm den 20/4 2015



Peter Buttenschön

Av föreningen vald
revisor

Jörgen Götehed

BoRevision AB

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten i årsförvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft inflytt i föreningen, vad som i huvudsak förväntas samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Årsredovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få ett stort överskott som möjligt, utan istället att försöka överskotta till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man har utgifter ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar om förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (aktiva) och hur dessa finansieras (passiva). På tillgångssidan redovisas föreningens ägningstillgångar i form av fastigheter och kontanter samt föreningens omsättningstillgångar i form av till exempel kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital och innehåller medlemmarnas insatser, balanserat till och yttre fonden. Övriga poster på passiva sidan är skulder till kreditinstitut och övriga, till exempel leverantörsskulder.

Ägningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste ägningstillgången är föreningens fastighet med tillhörande och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta kontanter minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, till exempel leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokförs som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panten avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.