

BRF KRÄFTAN 1620

Org nr 769605-6477

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2005

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kräftan 1620 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Föreningen bildades 2000-04-20 och tillträdde 2001-08-15.
Styrelsen har fram t o m 2005-04-26 bestått av:

Mikael Lind	Ordf.
Marie Jänes	
Anna Stockhaus	
Ebbe Wårdh	
Mikael Lasson	
Yvonne Pettersson	

Suppleanter	Olov Dahlén
	Bill Andersson

Från och med 2005-04-26 består styrelsen av:

Marie Jänes	Ordf.
Anna Swartling (f.d. Stockhaus)	
Ebbe Wårdh	
Karin Gärdenäs	
Lars-Åke Bergström	

Suppleant	Mikael Lind
-----------	-------------

Revisorer

Ordinarie	BoRevision AB, Lars-Göran Petersson
	Katalina Rajz Forsman
Suppleant	BoRevision AB

Valberedning

Anders Forsman
Anneli Hedman
Magnus Ekqvist

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2005-11-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kräftan 9 (tidigare 5) bebyggdes 1997 av JM AB och är belägen i Stockholms kommun och är upplåten med tomrättsavgäld. 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

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrätts-lagen. 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 bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsen tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Full förvaltningen har handhåfts av HSB Stockholm AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ekonomi

I bokslutet har avskrivning på byggnadens bokförda värde gjorts med 34 230 kr enligt progressiv avskrivning.

Inga större reparationer har gjorts under året.

Tre stycken tvättmaskiner har bytts ut så att samtliga tvättmaskiner från byggnationen nu är utbytta. Detta beräknas reducera framtida kostnader för underhåll av tvättstugorna.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	222 553
Årets resultat	<u>448 022</u>
Summa	670 575

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar (0,3 % av tax värde 2005 enligt § 48 i stadgar)	285 882
Balanserat resultat	<u>384 693</u>
Summa	670 575

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

Lånebild

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	rörlig		9 320 000
Stadshypotek	rörlig		9 000 000
Stadshypotek	4,80%	2008-09-30	21 000 000
Stadshypotek	5,19%	2011-09-30	21 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			60 320 000

Taxeringsvärde

2003	103 500 000 (överklagad)
2004	95 294 000
2005	95 294 000

Inkomstskatt

Föreningen betalar 238 986 kr i inkomstskatt. Skatten beräknas genom att man lägger ihop 3 % av taxeringsvärdet + räntebidrag + inkomsträntor - räntekostnader - tomträttsavgäld och därefter betalar vi 28 % i skatt.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1997.

Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsskatt 1998-01-01. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsskatt under ytterligare fem år. Fr.o.m. 2008 blir fastigheten beskattad med full fastighetsskatt.

Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen eller andra ändringar som påverkar fastighetsskatten.

Tomträttsavgäld

Fastighetens mark disponeras med tomträtt, gällande avtal löper till 2016-09-30

Årsavgifter

Föreningens årsavgift har varit oförändrad under åren 2001 till 2005. Avgiften föreslås även bli oförändrad under år 2006.

Räntebidrag

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag 59 566 000 kr. Denna procentuella andel startade år 1995 för att sedan sänkas med 4 procentenheter varje år tills dess att bidragsandelen gått ned till 30 %. Vid årets början var bidragsandelen 30 %. Räntebidraget under året uppgick till 750 532

Verksamhet under året

Bostadsrättsföreningen antog nya stadgar vilka har registrerats hos Bolagsverket 2005-11-05

Webbplatsen www.kraftan.se har gjorts tillgänglig på Internet. Den skall komplettera och förbättra styrelsens kommunikation med framförallt medlemmarna men den ger även bra information till hyresgäster, leverantörer och andra som är intresserade av föreningens verksamhet.

Kajakplatser har anordnats för intresserade. Plats finns fortfarande kvar för några intresserade.

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).

Planerad verksamhet

Styrelsen har beslutat om en mindre renovering av undre och övre garaget att genomföras under februari och mars månader 2006. Renoveringen förväntas reducera framtida renoveringsbehov och driftskostnader för garaget.

Föreningen har fått tillgång till ett större utrymme där det finns möjlighet att anordna bastu, föreningsrum eller dylikt. Frågan kommer att tas upp på årsstämman.

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.

Brf Kräftan

Resultaträkning		05-01 - 05-12	04-01 - 04-12
Nettoomsättning	Not 1	5 422 355	5 296 039
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 262 551	-2 241 745
Planerat underhåll		-133 800	0
Fastighetsskatt		-270 440	-270 440
Tomträttsavgäld		-276 150	-276 039
Avskrivningar		-63 259	-60 719
Summa fastighetskostnader		-3 006 200	-2 848 943
Bruttoresultat		2 416 155	2 447 096
Rörelseresultat		2 416 155	2 447 096
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	5 203	7 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 734 350	-1 876 529
Summa finansiella poster		-1 729 147	-1 869 135
Resultat efter finansiella kostnader		687 008	577 960
Inkomstskatt		-238 986	-199 821
Årets resultat		448 022	378 139

Brf Kräftan

Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	148 188 335	148 251 594
Summa materiella anläggningstillgångar		148 188 335	148 251 594
Summa anläggningstillgångar		148 188 335	148 251 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		182 421	15 800
Övriga fordringar	Not 6	464 882	507 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	284 357	294 715
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 301 712	1 917 545
Summa kortfristiga fordringar		3 233 372	2 735 609
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 428 225	1 428 120
Summa kassa och bank		1 428 225	1 428 120
Summa omsättningstillgångar		4 661 598	4 163 730
Summa tillgångar		152 849 933	152 415 324

Brf Kräftan

Balansräkning		2005-12-31	2004-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		84 790 517	84 790 517
Upplåtelseavgifter		4 317 924	4 317 924
Fond för yttre underhåll		772 779	486 897
Summa Bundet eget kapital		89 881 220	89 595 338
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		222 553	130 295
Årets resultat		448 022	378 139
Summa fritt eget kapital		670 575	508 435
Summa eget kapital		90 551 795	90 103 773
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	60 320 000	60 320 000
Leverantörsskulder		513 745	451 916
Skatteskulder		979 685	976 990
Övriga skulder		0	3 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	484 708	558 745
Summa skulder		62 298 138	62 311 551
Summa eget kapital och skulder		152 849 933	152 415 324
Poster inom linjen			
Ställda panter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar		68 066 000	68 066 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Kräftan

Kassaflödesanalys	2005-12-31	2004-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	687 008	577 960
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	63 259	60 719
Inkomstskatt	-238 986	-199 821
Kassaflöde från den löpande verksamheter före förändringar av rörelsekapital	511 281	438 858
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-113 596	-463 704
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-13 413	822 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	384 272	797 198
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	0	-3 000 000
Inbetalda insatser	0	1 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 550 000
Årets kassaflöde	384 272	-752 802
Likvida medel vid årets början	3 345 666	4 098 468
Likvida medel vid årets slut	3 729 938	3 345 666

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna rekommendationer.

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 beräknad ekonomisk livslängd.

Antennanläggning avskrivs på 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	81 800	80 000
Sociala kostnader	26 800	21 786
Summa	108 600	101 786

Revisorer

Föreningsvald	2 000	0
---------------	-------	---

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

110 600 101 786

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	3 450 600	3 424 310
Hyrer	1 652 973	1 709 634
Övriga intäkter	333 598	192 178
Brutto	5 437 171	5 326 122

Avgifts- och hyresbortfall

-14 816 -30 083

Nettoomsättning

5 422 355 5 296 039

Brf Kräftan

Noter		2005-12-31	2004-12-31			
Not 2	Drift					
	Personalkostnader	110 600	101 786			
	Fastighetsskötsel och städ	426 009	430 871			
	Reparationer	233 876	176 345			
	Taxebundna utgifter och uppvärmning					
	El	148 028	147 817			
	Uppvärmning	647 939	630 073			
	Vatten	127 402	118 551			
	Sophämtning	24 568	32 516			
	Fastighetsförsäkring	71 074	61 641			
	Kabel-TV	61 024	55 204			
	Övriga avgifter	129 075	141 598			
	Förvaltningsarvoden	166 784	195 498			
	Övrig drift	116 172	149 846			
Summa drift	2 262 551	2 241 745				
Not 3	Ränteintäkter och liknande resultatposter					
	Allkonto	4 546	4 738			
	Övriga ränteintäkter	657	2 656			
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	5 203	7 394			
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter					
	Räntekostnader till kreditinstitut	2 484 016	2 624 900			
	Räntekostnader övriga	866	76			
	Erhållna räntebidrag	-750 532	-748 447			
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 734 350	1 876 529			
Not 5	Byggnader och Mark					
		Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
	Byggnad	148 103 700	34 230	0,02%	-147 593	147 956 107
	Antenn	290 286	29 029	10,00%	-58 058	232 228
		148 393 986	63 259		-205 651	148 188 335
	Taxeringsvärde					
					2005-12-31	2004-12-31
	Byggnader			63 294 000	63 294 000	
	Mark			32 000 000	32 000 000	
				95 294 000	95 294 000	

Brf Kräftan

Noter	2005-12-31	2004-12-31
-------	------------	------------

Not 6	Övriga fordringar		
	Skattekonto	464 882	507 549

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Arvode skötsel byggnader	42 563	39 844
	Städ	0	5 050
	Vatten	0	10 860
	Försäkring	43 700	39 860
	Tomträttsavgäld	69 000	69 077
	Kabel TV	15 675	15 082
	Bredband	31 875	31 875
	Arvode förvaltning	39 844	41 367
	Räntebidrag	41 700	41 700
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284 357	294 715

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2005-01-01	84 790 517	4 317 924	486 897	130 295	378 139
Disposition enl. stämmobeslut			285 882	92 258	-378 139
Årets resultat					448 022
Utgående balans					
2005-12-31	84 790 517	4 317 924	772 779	222 553	448 022

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	1,87%	rörlig	9 320 000
Stadshypotek	1,87%	rörlig	9 000 000
Stadshypotek	4,80%	2008-09-30	21 000 000
Stadshypotek	5,19%	2011-09-30	21 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			60 320 000

Amorteringen är 0 kr per år för de kommande fem åren.

Brf Kräftan

Noter	2005-12-31	2004-12-31
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förskottsbetalda avgifter och hyror	352 768	381 820
Revision	7 300	12 000
Arvode förtroendevalda	83 800	110 547
Sociala avgifter	26 800	36 578
Ränta lån	14 040	17 800
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	484 708	558 745

Stockholm 2006

.....
Marie Jänes

.....
Ebbe Wårdh

.....
Anna Swartling

.....
Karin Gärdenäs

.....
Lars-Åke Bergström

Vår revisionsberättelse har 2006-

avgivits beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av BoRevision AB förordnad revisor