

BRF KRÄFTAN 1620

Org nr 769605-6477

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2006

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kräftan 1620 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2006.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

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

Styrelsen har fram t o m 2006-05-09 bestått av:

Marie Jänes	Ordf.
Anna Swartling	
Ebbe Wårdh	
Karin Gärdenäs	
Lars-Åke Bergström	

Suppleanter	Mikael Lind
-------------	-------------

Från och med 2006-05-09 består styrelsen av:

Marie Jänes	Ordf.
Anna Swartling	
Ebbe Wårdh	
Karin Gärdenäs	
Lars-Åke Bergström	

Suppleant	Ulrika Bladh
-----------	--------------

Revisorer

Ordinarie	BoRevision AB, Magnus Ek
	Magnus Ekqvist (Föreningens valda internrevisor)
Suppleant	BoRevision AB

Valberedning

Annelie Hedman (sammankallande)
Anders Forsman
Cecilia Sjöberg

Me

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 tomträttsavgäld. 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 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 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 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 11 protokollförda sammanträden.

Full förvaltningen har handhåfts 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 36 965 kr enligt progressiv avskrivning.

Föreningens överlikviditet om 1 400 000 kr har placerats på ett inlåningskonto i bank med Räntan 3,06 % och bundits i 2 år.

Me

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	384 693
Årets resultat	<u>- 5 358</u>
Summa	379 335

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>93 453</u>
Summa	379 335

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

Lånebild

Låneinstitut		Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	Ränta 061231	3,37%	Rörlig	9 320 000
Stadshypotek	Ränta 061231	3,37%	Rörlig	9 000 000
Stadshypotek	Fast ränta	4,80%	2008-09-30	21 000 000
Stadshypotek	Fast ränta	5,19%	2011-09-30	21 000 000
Summa skulder till kreditinstitut				60 320 000

Taxeringsvärde

2004	95 294 000
2005	95 294 000
2006	95 294 000

Inkomstskatt

Föreningen betalar 211 184 kr i inkomstskatt. Skatten beräknas genom att man lägger ihop 3 % av taxeringsvärdet + räntebidrag + inkomsträntor avdrag görs för räntekostnader och 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. Föreningen har för 2006 betalat 270 440 kr i fastighetsskatt.

He

Tomträttsavgäld

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

Årsavgifter

Föreningens årsavgift har varit oförändrad under åren 2001 till 2006. Under 2007 kommer vi att drabbas av större kostnadshöjningar för tomträttsavgäld och låneräntor men också minskade räntebidrag. Detta sammantaget gör att avgiften måste höjas med 8% från och med den 1 april 2007.

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 30% för år 2007. Räntebidraget under året uppgick till 750 532 kr.

Verksamhet under året

Garagen har under året renoverats med beloppet 380 000 kr som kostnadsförts i resultaträkningen för 2006. Arbetet har utförts för att eliminera eventuella problem på byggnaden som kan uppkomma av att vatten och salt följer med bilarna in i garagen under vintertid. Renoveringen kommer att minska framtida underhållskostnader.

Mätning har genomförts för att kontrollera radonhalten i lägenheterna. Resultatet visar att vi har godkända mätvärden som ligger långt under uppsatta gränsvärden.

En genomgång av Brandskyddet har gjorts med kontroller av utrymningsvägar och utrustning. De få anmärkningarna har åtgärdats.

Utrymmet som fanns disponibelt för andra aktiviteter har varit under utredning. De olika alternativen har undersökts och kostnadsberäknats, den mest lämpliga användningen i dagsläget var att inreda rummet med 4 st förråd som nu finns för uthyrning.

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).

Me

Planerad verksamhet

Föreningens aktiviteter kommer under året främst att inrikta sig på att minska kostnader. Det första projektet är att analysera vår energianvändning för att se om vi kan minska våra driftskostnader för värme och elförbrukning i fastigheten.

En undersökning kommer också att startas för att ta reda på om vi får köpa tomten som våra hus står på. Vi hyr nu tomten från Stockholms Stad och betalar tomträttsavgäld för detta. Vi kommer att göra en kostnadskalkyl för köpet med finansieringsalternativ. När detta är klart kommer föreningens medlemmar att få möjlighet att rösta om ett eventuellt förvärv.

Föreningen ingår i projektet "Hälsomässigt Hållbara Hus-3 H Projektet", projektet syftar till att skapa bättre komfort och inomhusmiljö i flerbostadshus. Det är ett samarbetsprojekt mellan bland annat Miljöförvaltningen, Institutionen för Medicinska Vetenskaper, Karolinska Institutet, Arbets- och Miljömedicin vid Uppsala Universitet, White Arkitekter och Institutionen för Folkhälsovetenskap. Vi hoppas på att vi genom samarbetsprojektet får tillgång till den senaste och miljövänligaste kunskapen om hur vi kan skapa den bästa inomhusmiljön för alla som bor i vår förenings hus.

En uppgradering av bredbandet planeras detta kommer att förbättra kostnadssidan samt öka överföringshastigheten.

För att förbättra informationen till föreningens medlemmar kommer ett "Infobrev" att skrivas och delas ut. Den första utgåvan kommer under andra kvartalet 2007.

Övrigt

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

Påminnelseavgift uttages med kronor 45 vid sen betalning.

Me

Resultaträkning		06-01 - 06-12	05-01 - 05-12
Nettoomsättning	Not 1	5 240 591	5 422 355
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 194 433	-2 262 551
Planerat underhåll		-387 251	-133 800
Fastighetsskatt		-270 440	-270 440
Tomträttsavgäld		-326 525	-276 150
Avskrivningar		-65 994	-63 259
Summa fastighetskostnader		-3 244 643	-3 006 200
Bruttoresultat		1 995 948	2 416 155
Rörelseresultat		1 995 948	2 416 155
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	26 144	5 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-1 816 266	-1 734 350
Summa finansiella poster		-1 790 122	-1 729 147
Resultat efter finansiella kostnader		205 826	687 008
Inkomstskatt		-211 184	-238 986
Årets resultat		-5 358	448 022

M₂

Balansräkning	2006-12-31	2005-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 5	148 122 341	148 188 335
Summa materiella anläggningstillgångar		148 122 341	148 188 335

Summa anläggningstillgångar		148 122 341	148 188 335
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		102 086	182 421
Övriga fordringar		0	464 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	365 780	284 357
Avräkningskonto HSB			
Stockholm		2 046 387	2 301 712
Summa kortfristiga fordringar		2 514 253	3 233 372

Kassa och bank

Handkassa		4 912	4 912
Bank		1 416 753	1 423 313
Summa kassa och bank		1 421 665	1 428 225

Summa omsättningstillgångar		3 935 918	4 661 598
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		152 058 259	152 849 933
-------------------------	--	--------------------	--------------------

ME

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 7

Bundet eget kapital

Insatser	84 790 517	84 790 517
Upplåtelseavgifter	4 317 924	4 317 924
Fond för yttre underhåll	1 058 661	772 779
Summa Bundet eget kapital	90 167 102	89 881 220

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	384 693	222 553
Årets resultat	-5 358	448 022
Summa fritt eget kapital	379 334	670 575

Summa eget kapital

90 546 436 90 551 795

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 8	60 320 000	60 320 000
Leverantörsskulder		224 390	513 745
Skatteskulder		478 248	979 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	489 185	484 708
Summa skulder		61 511 823	62 298 138

Summa eget kapital och skulder

152 058 259 152 849 933

Poster inom linjen

Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	68 066 000	68 066 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Me

Kassaflödesanalys	2006-12-31	2005-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	205 826	687 008
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	65 994	63 259
Inkomstskatt	-211 184	-238 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60 636	511 281
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	463 794	-113 596
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	-786 315	-13 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-261 885	384 272
Årets kassaflöde	-261 885	384 272
Likvida medel vid årets början	3 729 938	3 345 666
Likvida medel vid årets slut	3 468 053	3 729 938

Me

Noter

2006-12-31

2005-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte 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 beräknad ekonomisk 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 eller fastställd budget.

Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	83 500	81 800
Sociala kostnader	27 360	26 800
Summa	110 860	108 600

Revisorer

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

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

112 860 110 600

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	3 450 600	3 450 600
Hyrer	1 659 212	1 652 973
Övriga intäkter	159 209	333 598
Brutto	5 269 021	5 437 171
 Avgifts- och hyresbortfall	 -28 430	 -14 816
Nettoomsättning	5 240 591	5 422 355

Me

Noter		2006-12-31	2005-12-31			
Not 2	Drift					
	Fastighetsskötsel och städ	380 785	426 009			
	Reparationer	193 549	233 876			
	El	185 866	148 028			
	Uppvärmning	646 358	647 939			
	Vatten	108 521	127 402			
	Återbetalning för 2005 från Stockholm					
	Vatten	-40 577	0			
	Sophämtning	36 565	24 568			
	Fastighetsförsäkring	76 197	71 074			
	Kabel-TV	68 137	61 024			
	Övriga avgifter	129 813	129 075			
	Förvaltningsarvoden	187 843	166 784			
	Övrig drift	108 517	116 172			
	Summa drift	2 194 433	2 262 551			
	Ränteintäkter och liknande resultatposter					
Not 3	Allkonto	6 114	4 546			
	Övriga ränteintäkter	20 030	657			
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	26 144	5 203			
	Räntekostnader och liknande resultatposter					
Not 4	Räntekostnader till kreditinstitut	2 566 798	2 484 016			
	Räntekostnader övriga	0	866			
	Erhållna räntebidrag	-750 532	-750 532			
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 816 266	1 734 350			
Not 5	Byggnader och Mark					
		Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
	Byggnad	148 103 700	36 965	0,02%	-184 558	147 919 142
	Ombyggnad	290 286	29 029	10,00%	-87 087	203 199
		148 393 986	65 994		-271 645	148 122 341
	Taxeringsvärde					
					2006-12-31	2005-12-31
	Byggnader				63 294 000	63 294 000
	Mark				32 000 000	32 000 000
					95 294 000	95 294 000

Noter

2006-12-31 2005-12-31

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Arvode skötsel byggnader	39 844	42 563
Städ	5 201	0
Försäkring	45 526	43 700
Tomträttsavgäld	119 525	69 000
Kabel TV	17 887	15 675
Bredband	31 939	31 875
Arvode förvaltning	44 024	39 844
Räntebidrag	41 700	41 700
Medlemsavgifter	380	0
Ränta bunden placering	19 754	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	365 780	284 357

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans					
2006-01-01	84 790 517	4 317 924	772 779	222 553	448 022
Disposition enl. stämmobeslut			285 882	162 140	-448 022
Årets resultat					-5 358
Utgående balans					
2006-12-31	84 790 517	4 317 924	1 058 661	384 693	-5 358

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	3,37%	rörlig	9 320 000
Stadshypotek	3,37%	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.

Me

Noter

2006-12-31

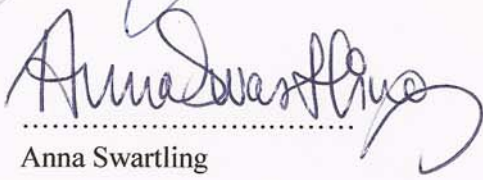
2005-12-31

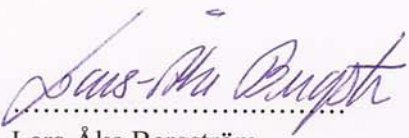
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda avgifter och hyror	343 685	352 768
Revision	8 500	7 300
Arvode förtroendevalda	85 500	83 800
Sociala avgifter	27 360	26 800
Ränta lån	24 140	14 040
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	489 185	484 708

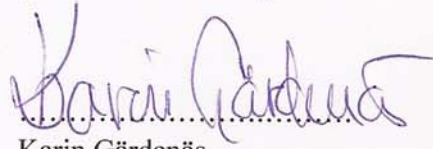
Stockholm 15/4 2007


Marie Jänes


Anna Swartling

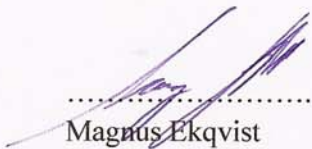

Lars-Åke Bergström


Ebbe Wårdh

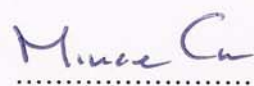

Karin Gärdenäs

Vår revisionsberättelse har 2007-04-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald
revisor


Magnus Ekqvist

Av BoRevision AB
förordnad revisor


Mikael Ek

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kräftan

Organisationsnummer 769605-6477

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kräftan 1620 för räkenskapsåret 2006-01-01 - 2006-12-31

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 18/4 2007

Av föreningen vald revisor

MAGNUS EKLQVIST

Mikael Ek

BoRevision AB
Mikael Ek