

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Org.nr: 769605-6477

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kräftan (769605-6477) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

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

Styrelse har fram t o m 2010-05-03 bestått av:

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

Suppleant Staffan Tornblad

Från och med 2010-05-03 består styrelsen av:

Lars Larm	Ordf.
Ann-Charlotte Adolfsson	
Tomas Gustafsson	
Maria Eksedler – Björck	
Jonas Ramström	

Suppleant Katarina Munier
Lars Viktorsson

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
Lars-Åke Bergström (Föreningens valda internrevisor suppleant)

Valberedning

Bi Hjern (sammankallande)
Anders Forsman
Staffan Tornblad
Marie Jänes



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, är belägen i Stockholms kommun och upplåten med tomträtsavtal. 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 8 st. överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen 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 14 st. protokollförda sammanträden.

Förvaltning har handhåfts av HSB Stockholm AB.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ekonomi

Föreningens driftskostnader har under perioden minskat med 92 005 kr till 2 981 295 kr (-3,0 %).

Detta trots att kostnaden för uppvärmning och el har ökat med 108 689 kr respektive 63 486 kr som följd av ökad förbrukning och högre priser på grund av en sträng vinter.

Kostnaden för fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har minskat med 115 375 kr respektive 84 794 kr genom omförhandling av avtal.

Föreningen har under 2010 omförhandlat avtal för bredband, kabel TV och fastighetsförsäkring, vilket resulterat i sänkta fasta kostnader om ca 80 000 kr på årsbasis.

Föreningens räntekostnader har under perioden minskat med 600 783 kr till 1 821 142 kr (-24,8 %), som följd av omläggning av föreningens lån, samt ett allmänt gynnsamt ränteläge.

I bokslutet har avskrivningar på byggnadens bokförda värde gjorts med 50 000 kr enligt progressiv avskrivning. Ombyggnation har avskrivits med 29 029 kr, total avskrivning är 79 029 kr.

Föreningens intäkter har under perioden ökat med 76 373 kr till 5 738 006 kr, som följd av avgiftsförändringar hos föreningens hyresrätter samt avgiftsuppräknings av garage-/carportplatser som via servitut hyrs av grannföreningar.

MN

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	- 345 477
Årets resultat	<u>584 277</u>
	238 800

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	0
Balanserat resultat överförs i ny räkning	<u>238 800</u>

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

Låneinstitut		Räntesats	Ränteförändring	Belopp
Stadshypotek	Fast ränta	5,19%	2011-09-30	21 000 000
Stadshypotek	Fast ränta	3,60%	2013-09-30	9 320 000
SEB	Ränta	2,36%	Rörlig	18 620 000
SEB	Fast ränta	2,82%	2013-09-28	9 000 000
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.

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

Inkomstskatt

Föreningen betalar ingen inkomstskatt för 2010 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 1 277 kr per bostadslägenhet under 2010. Fastighetsskatt för lokaler utgår med 1 % av taxeringsvärdet, vilket motsvarar 66 000 kr. Föreningen betalade under perioden fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift på totalt 163 052 kr.

Tomträttsavgäld

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

MN

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2010. Inga avgiftsförändringar är planerade.

Räntebidrag och räntekostnader

Räntebidraget för 2010 uppgick till 112 693 kr och fr. o m 2011 utgår inga fler räntebidrag.

Föreningen har under hösten omförhandlat två lån på totalt 27 620 000 kr, vilket resulterade i en omDispositionering av lån från tidigare hälften rörligt och hälften bundet till en tredjedel rörlig och två tredjedelar bundet.

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:

- Upphandling av snöskottning tak under första kvartalet
- Kanalrensning av frånluftskanaler under första kvartalet
- Byte av luftfilter för ventilation i samtliga lägenheter under första kvartalet
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) under första kvartalet
- Spolning av avloppsstammar under andra kvartalet
- En översyn, upphandling och omsättning föreningens lån under tredje kvartalet
- En översyn och omförhandling av avtal avseende bredband, kabel TV och fastighetsförsäkring under tredje kvartalet. Tidigare leverantörer av dessa tjänster kvarstår: OwnIT, ComHem respektive Länsförsäkringar.
- Utredning kring utbredning av vattenskada i hus 20 under tredje kvartalet
- Översyn och förebyggande underhåll av samtliga maskiner i tvättstugor under tredje kvartalet
- Uppdatering av föreningens hemsida under tredje kvartalet
- Reparation, översyn och förebyggande underhåll av värmesystem under fjärde kvartalet

Planerad verksamhet

Styrelsen har planerat att genomföra följande:

- Montering av brytskydd på samtliga entrédörrar
- Byte av entrémattor i samtliga hus
- Översyn av trapphus och trapphusstädning
- Korrigering av åtgärder avseende anmärkningar från obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Översyn avseende förebyggande underhåll av pumpgrop
- Reparation/lagning av nät runt takfot
- Reparation av putsskadad fasad mot gård framför hus 18 och hus 20
- Reparation av golv- och väggskador i nedre garage
- Kompletterande cykelställ

Övrigt

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

MN

AK

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

		2010-01-01	2009-01-01
		2010-12-31	2009-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	5 738 006	5 661 633
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 981 295	-3 073 300
Planerat underhåll		-225 444	-39 881
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-163 052	-156 672
Avskrivningar	Not 3	-79 029	-76 029
Summa fastighetskostnader		-3 448 820	-3 345 882
Rörelseresultat		2 289 186	2 315 751
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 185	11 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 709 094	-2 229 584
Summa finansiella poster		-1 704 909	-2 218 364
Resultat efter finansiella kostnader		584 277	97 387
Inkomstskatt		0	-2 951
Årets resultat		584 277	94 436

m

A

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Balansräkning** **2010-12-31** **2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6	147 826 225	147 905 254
	<u>147 826 225</u>	<u>147 905 254</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>147 826 225</u>	<u>147 905 254</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

70 259 105 874

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 745 446 1 017 330

Övriga fordringar

Not 7	3 153	0
-------	-------	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8	280 959	292 696
-------	---------	---------

<u>2 099 816</u>	<u>1 415 899</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 9	4 562	9 864
-------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 104 378</u>	<u>1 425 763</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>149 930 603</u>	<u>149 331 017</u>
---------------------------	---------------------------

m

H

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Balansräkning** **2010-12-31** **2009-12-31****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
	<u>90 738 866</u>	<u>90 738 866</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-345 477	-439 913
Årets resultat	584 277	94 436
	<u>238 800</u>	<u>-345 477</u>

Summa eget kapital

90 977 666 90 393 389**Skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 11	57 940 000	57 940 000
Leverantörsskulder		211 575	291 225
Skatteskulder		162 955	160 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	638 407	545 972
Summa skulder		<u>58 952 937</u>	<u>58 937 628</u>

Summa eget kapital och skulder**149 930 603 149 331 017****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**mn**[Signature]*

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	584 277	97 387
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	79 029	76 029
Inkomstskatt	0	-2 951
Kassaflöde från löpande verksamhet	663 306	170 465
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	44 199	885 184
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	15 309	-67 585
Kassaflöde från löpande verksamhet	722 814	988 063
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-285 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-285 000
Årets kassaflöde	722 814	703 063
Likvida medel vid årets början	1 027 194	324 130
Likvida medel vid årets slut	1 750 008	1 027 194

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

mn

Handwritten signature

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

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 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden förtroendevalda

Sociala kostnader

2010-01-01	2009-01-01
2010-12-31	2009-12-31
87 800	83 500
28 220	27 720
<u>116 020</u>	<u>111 220</u>

Revisorer

Föreningsvald

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

Totalt

<u>118 020</u>	<u>113 220</u>
----------------	----------------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

mm

[Handwritten signature]

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	4 077 924	4 077 924
Hyrer	1 496 580	1 447 772
Övriga intäkter	165 545	152 405
Bruttoomsättning	5 740 049	5 678 101
Avgifts- och hyresbortfall	-2 043	-16 468
	5 738 006	5 661 633

Not 2 Drift

Personalkostnader	118 020	113 220
Fastighetsskötsel och lokavård	296 405	411 780
Reparationer	249 232	240 775
El	241 388	177 902
Uppvärmning	772 469	663 780
Vatten	77 997	78 100
Sophämtning	56 852	59 922
Fastighetsförsäkring	71 755	91 636
Kabel-TV	74 492	79 548
Övriga avgifter	127 143	128 932
Förvaltningsarvoden	109 323	194 117
Tomträttsavgäld	700 100	700 100
Övriga driftkostnader	86 119	133 488
	2 981 295	3 073 300

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	50 000	47 000
Om- och tillbyggnad	29 029	29 029
	79 029	76 029

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 042	1 956
Specialinlåning	0	8 968
Övriga ränteintäkter	143	296
	4 185	11 220

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	1 821 142	2 421 925
Erhållna räntebidrag	-112 693	-196 774
Övriga räntekostnader	645	4 433
	1 709 094	2 229 584

mn

18

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2010-12-31	2009-12-31			
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	-488 732	-412 703			
Årets avskrivningar	-79 029	-76 029			
Utgående avskrivningar	-567 761	-488 732			
Bokfört värde	147 826 225	147 905 254			
Taxeringsvärde					
Byggnader	81 600 000	79 000 000			
Mark	60 000 000	42 000 000			
	141 600 000	121 000 000			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Arbetsgivaravgift för 2004	3 153	0			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	23 128	0			
Kabel TV och bredband	41 824	51 579			
Arvode ekonomiförvaltning	25 513	39 844			
Tomträttsavgäld	175 025	175 025			
Förutbetalda kostnader	9 022	15 348			
Upplupna intäkter	6 447	10 900			
	280 959	292 696			
Not 9 Kassa och bank					
Bank	4 562	4 952			
Handkassa	0	4 912			
	4 562	9 864			
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	-439 913	94 436
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	94 436	-94 436
Årets resultat					584 277
Belopp vid årets slut	84 790 517	4 317 924	1 630 425	-345 477	584 277
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	30151178	2,36%	2011-03-16	18 620 000	0
SE-Banken Bolån	31404177	2,82%	2013-09-28	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

m

P

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2010-12-31	2009-12-31
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	57 800	38 880
Förutbetalda hyror och avgifter	301 790	392 142
Värme	108 582	0
El	27 296	0
Arvoden förtroendevalda	79 800	80 500
Sociala kostnader	24 735	24 950
Övriga upplupna kostnader	38 404	9 500
	638 407	545 972

Stockholm, den 2011-03-15


 Lars Larm


 Ann-Charlotte Adolfsson


 Tomas Gustafsson

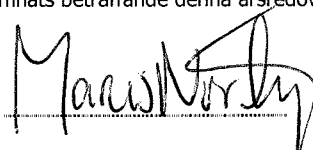

 Maria Eksedler-Björck


 Jonas Ramström

Vår revisionsberättelse har 2011-04-07 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 Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

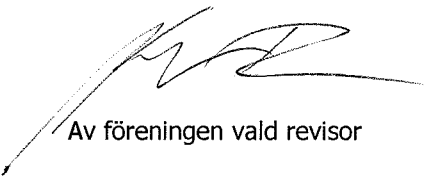
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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.

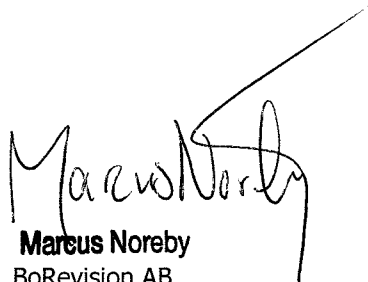
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 7 april 2011



Av föreningen vald revisor



Marcus Noreby
BoRevision AB