



BRF KRÄFTAN 1620 ÅRSREDOVISNING 2015

Org Nr: 769605-6477

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Org.nr: 769605-6477

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

ÅRSREDOVISNING

BRF Kräftan 1620
Org.nr.769605-6477

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2015-01-01 – 2015-12-31
föreningens 15e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

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. Efter en extra stämma den 3 februari och ordinarie stämma den 6 maj har nya stadgar registrerats hos Bolagsverket 2015-08-20. Ändringen avsåg att ändra reglerna för vad som skulle inräknas i föreningens kostnader. Avskrivning av fastigheten inräknas numera inte.

Från och med 2014-05-6 består styrelsen av:

Britt Tryding	Ordförande
Gerhard Larsson	Vice ordförande
Robin Askelöf	
Rasmus Gillingsjö	
Bi HjelmThedéen	
Martin Klint	

Vi har inga suppleanter.

Styrelsen har under året till sig adjungerat Hans Strand

Revisor

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

Valberedning

Johan von Essen (sammankallande)
Linda Bengtsson
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:

- En arbetsgrupp har tillsatts för att ta fram en plan för förändring av terrassen mellan hus 18-20 enligt stämmobeslut.
- Genomfört förhandlingar med grannföreningarna om ny hyresavgift för de 50 garageplatserna i K-garaget, det nedre garaget
- Omförhandlat villkoren för våra lån
- Låtit utarbeta en ny underhållsplan för kommande 30 åren
- Med anledning av nya avskrivningsregler för fastigheten påbörjat en diskussion om vilket belopp som avskrivningen ska baseras på då regelverket är oklart.
- Genomfört OVK
- Bytt samtliga filter i lägenhets element
- Genomfört stamspoling
- (dessa tre sista punkterna ingår i den underhållsplan vi tog fram år 2014)
- Påbörjat ombyggnationen av innergården mellan hus 18-20

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.
- Fortsätta genomföra underhåll av våra fastigheter i enlighet med underhållsplanen

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 11 st. protokollförda sammanträden. Utöver ordinarie stämma hade vi också en extra stämma den 3 februari för att kunna ändra våra stadgar.

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

Ekonomi

Föreningens driftkostnader har under perioden ökat med 571 059 kr till 3 522 943 kr vilket är en stor ökning i förhållande till föregående år. 440 159 kr av detta är underhåll, som byte av ventilation i fastigheten m.m. som

är en del av vår underhållsplan. Av ökningen i övrigt märks främst en vattenskada om 78 000 kr samt viss mindre skadegörelse.

Övriga driftskostnader har i stort hållit sig oförändrade el. t. o. m sänkts som för elektricitet. Bredbandskostnaden har efter omförhandling kunnat sänkas.

Kostnaden för ekonomisk förvaltning håller sig inom ramarna.

Föreningens räntekostnader har genom omförhandlingar under året kunnat sänkas påtagligt.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015 .

Årets kassaflöde är åter positivt med, netto, 862 494 kr.

2014 bytte föreningen avskrivningsprincip från progressiv till linjär avskrivning. Härigenom får föreningen en jämn årlig avskrivning över tiden och utrymme för underhåll kan lättare skapas med egna medel. Fastigheten anskaffades år 2001 för 148 103 700 kr.

Styrelsen tillämpar från och med 2014 det nya redovisningssystemet, K 2, enl. statens. Bokföringsnämnds rekommendation för bl.a. bostadsrättsföreningar. En konsekvens av detta blir 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 fortfarande 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 2015 om 1 498 129 kr, att jämföra med om avskrivning endast skett på byggnader och inventarier (946 546 kr). Under året har det kommit flera signaler från stora organisationer inom bostadsrättsområdet att man har för avsikt att återigen lyfta denna fråga då man anser att dessa avskrivningsregler slår för hårt . Bostadsrättsföreningar ska inte jämföras med de som bedriver fastighetsverksamhet eller rörelsefastigheter. Förhoppningsvis kommer även denna fråga upp i den av regeringen nyligen tillsatta Bostadsrättsutredningen.

Vidare har vi ett nyckelsystem anskaffat 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 6 003 kr.

Avsättning till underhållsfond

Styrelsen har låtit upprätta en ny underhållsplan, som sträcker sig 30 år framåt i tiden, räknat från 2015. Denna ska nu ligga till grund för årliga avsättningar till yttre underhållsfonden. Fonderade medel till denna fond uppgick vid årsskiftet till 2 130 425 kr Vi föreslår att stämman medger att av balanserat resultat 2015, 972 673 kr överföra 500 000 till den yttre underhållsplanen

Räntor och lån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändr. dag	Belopp
Stadshypotek Fast	1,05%	2019-09-30	17 875 000
Stadshypotek Rörlig	0,90%	2016-04-04	9 320 000
SEB Fast	2,94%	2018-12-28	18 620 000
Stadshypotek Rörlig	0,90%	2016-03-18	9 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			54 815 000

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 94 468 kr eller 1 243 kr per bostadslägenhet under 2015. Föreningen betalade under perioden kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt på totalt 158 468 kr.

Tomträttsavgäld

Vår fastighetsmark disponeras med tomträtt. Gällande avtal, om 700 100 kr per år, löper till 2026-09-30.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015. För 2016 är ej heller avgiftsförändringar planerade.

Räntekostnader

Föreningens räntekostnader minskade med 289 528 kr jämfört med föregående år då dels de rörliga räntorna sjönk dels har vi omförhandlat 3 lån under året. Full effekt av sista bör inträffa 2016

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	5807	5 830	5 830	5 809	5 867
Resultat efter finansiella poster tkr	-709	-365	806	870	632
Soliditet %	62	62	62	62	61

Resultat

Vid planering inför år 2015 hade vi beslutat att linjär avskrivning skulle tillämpas på bostadsrättsföreningens hela anskaffningsvärd. För att den inte skulle påverka uttag av avgifter från föreningens medlemmar valde vi att ändra våra stadgar. Detta skedde under 2015 så avskrivningar ska ej inräknas i avgiftsunderlaget. Detta gör att varken förra eller årets underskott i sig behöver motivera en avgiftshöjning för föreningens medlemmar, då föreningen har en relativt ekonomiskt god balansräkning och i år också ett positivt kassaflöde. Men marginalen för räntehöjning och ökade underhållskostnader enligt vår u-plan samt en tänkt högre takt i amortering av våra lån är begränsad. En mindre avgiftshöjning bör därför prövas närmast kommande år.

Övrigt

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 682 245
Årets resultat	<u>- 709 572</u>
Summa till stämmans förfogande	972 673

Styrelsen föreslår följande disposition

Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	500 000
Balanseras i ny räkning	<u>471 673</u>
	972 673

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

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 807 316	5 829 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 522 943	-2 951 884
Övriga externa kostnader	Not 3	-143 926	-109 183
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-118 680	-121 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 498 129	-1 498 127
Summa rörelsekostnader		-5 283 679	-4 680 266
Rörelseresultat		523 637	1 149 583
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 568	10 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 235 777	-1 525 090
Summa finansiella poster		-1 233 209	-1 514 785
Årets resultat		-709 572	-365 202

28

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620**Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

89 108 441

89 108 441

Yttre underhållsfond

2 130 425

1 630 425

91 238 866

90 738 866

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 682 245

2 547 447

Årets resultat

-709 572

-365 202

972 673

2 182 245

Summa eget kapital

92 211 539

92 921 111

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

54 315 000

54 815 000

54 315 000

54 815 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

500 000

500 000

Leverantörsskulder

326 365

155 270

Aktuell skatteskuld

314 960

156 452

Övriga skulder

Not 15

509

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

844 798

677 469

1 986 632

1 489 191

Summa skulder

56 301 632

56 304 191

Summa eget kapital och skulder**148 513 171****149 225 302****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**

Inga

Inga 

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	145 311 390	146 803 516
Inventarier och maskiner	Not 8	5 290	11 293
		<u>145 316 680</u>	<u>146 814 809</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>145 316 680</u>	<u>146 814 809</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		82 223	291 795
Övriga fordringar	Not 9	2 804 273	1 809 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	297 586	296 881
		<u>3 184 082</u>	<u>2 398 093</u>
Kassa och bank	Not 11	12 409	12 400
Summa omsättningstillgångar		<u>3 196 491</u>	<u>2 410 493</u>
Summa tillgångar		<u>148 513 171</u>	<u>149 225 302</u>

MS

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 ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade 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 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition 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 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).



Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 726 576	3 726 564
	Hyrer	1 980 737	1 956 929
	Bredband	82 908	114 226
	Övriga intäkter	22 687	33 957
	Bruttoomsättning	5 812 908	5 831 676
	Avgifts- och hyresbortfall	-5 592	-1 827
		5 807 316	5 829 849
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	341 678	365 409
	Reparationer	434 888	182 807
	El	150 275	162 190
	Uppvärmning	792 984	782 445
	Vatten	114 584	106 542
	Sophämtning	42 000	61 846
	Fastighetsförsäkring	49 774	48 048
	Kabel-TV och bredband	158 784	172 616
	Fastighetsskatt	158 468	156 492
	Förvaltningsarvoden	123 127	111 554
	Tomträttsavgäld	700 100	700 100
	Övriga driftskostnader	16 123	28 974
	Planerat underhåll	440 159	72 861
		3 522 943	2 951 884
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 128	25 927
	Administrationskostnader	61 072	41 259
	Extern revision	20 150	11 675
	Konsultkostnader	46 626	25 372
	Medlemsavgifter	4 950	4 950
		143 926	109 183
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	94 000	94 000
	Revisionsarvode	4 000	2 000
	Sociala avgifter	20 680	25 072
		118 680	121 072
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	622	914
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 483	9 241
	Ränteintäkter skattekonto	11	0
	Övriga ränteintäkter	452	150
		2 568	10 305
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 235 777	1 525 090
		1 235 777	1 525 090

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 7	Byggnader och mark				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	149 126 486	148 393 986			
Årets investeringar	0	732 500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 126 486	149 126 486			
Ingående avskrivningar	-2 322 970	-830 844			
Årets avskrivningar	-1 492 126	-1 492 126			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 815 096	-2 322 970			
Utgående bokfört värde	145 311 390	146 803 516			
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				
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde	30 008	21 192			
Årets investeringar	0	8 816			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 008	30 008			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-18 715	-12 714			
Årets avskrivningar	-6 003	-6 001			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 718	-18 715			
Bokfört värde	5 290	11 293			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	157 793	25 421			
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 579 262	718 260			
Placeringskonto HSB Stockholm	1 067 219	1 065 735			
	2 804 273	1 809 416			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda kostnader	297 586	296 881			
	297 586	296 881			
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	10 891	10 882			
	12 409	12 400			
Not 12	Förändring av eget kapital				
	Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	84 790 517	4 317 924	1 630 425	2 547 447	-365 202
Resultatdisposition			500 000	-865 202	365 202
Årets resultat					-709 572
Belopp vid årets slut	84 790 517	4 317 924	2 130 425	1 682 245	-709 572

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2015-12-31	2014-12-31
-------	------------	------------

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
Stadshypotek	115047	1,05%	2019-09-30	17 875 000	500 000
Stadshypotek	68842	0,90%	2016-03-18	9 000 000	0
Stadshypotek	959518	0,90%	2016-04-04	9 320 000	0
				54 815 000	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	54 315 000
--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	52 315 000
---	------------

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	500 000	500 000
--------------------------------------	---------	---------

Not 15 Övriga skulder

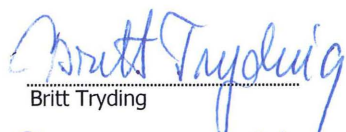
Övriga kortfristiga skulder	509	0
-----------------------------	-----	---

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	40 700	61 500
Förutbetalda hyror och avgifter	526 378	326 517
Övriga upplupna kostnader	277 720	289 452
	844 798	677 469

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

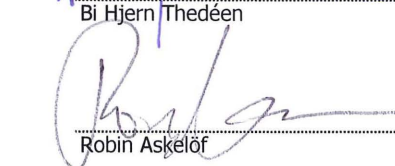
Stockholm, den 15/5 2016


 Britt Tryding

 Rasmus Gillingsjö

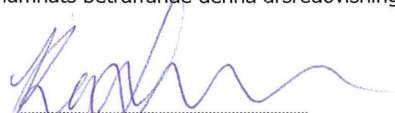

 Gerhard Larsson

 Martin Klint


 Bi Hjern Thedéen

 Robin Askelöf

Vår revisionsberättelse har 16 - 05 - 16 lämnats beträffande denna årsredovisning


 Peter Butterschön


 Karin Pettersson

Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige 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 räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 utsedd av HSB Riksförbund 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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat 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 räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 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.

Stockholm den 16/5 2016



Av föreningen vald
revisor

Peter Buttenshän

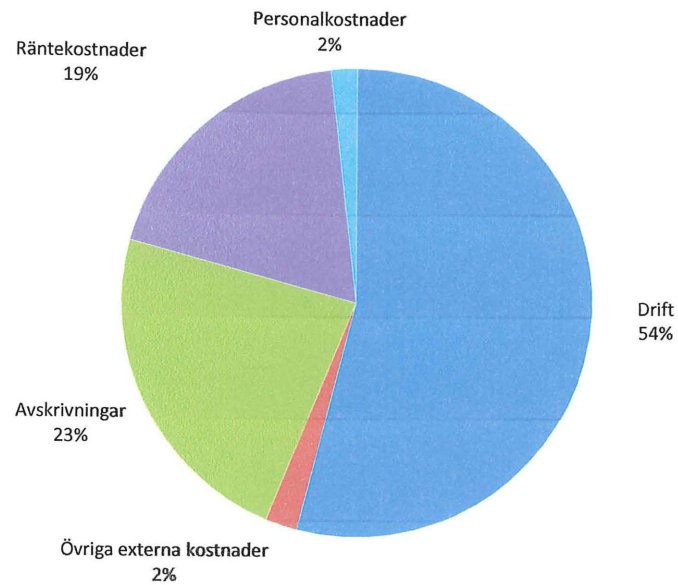


BoRevision i Sverige AB

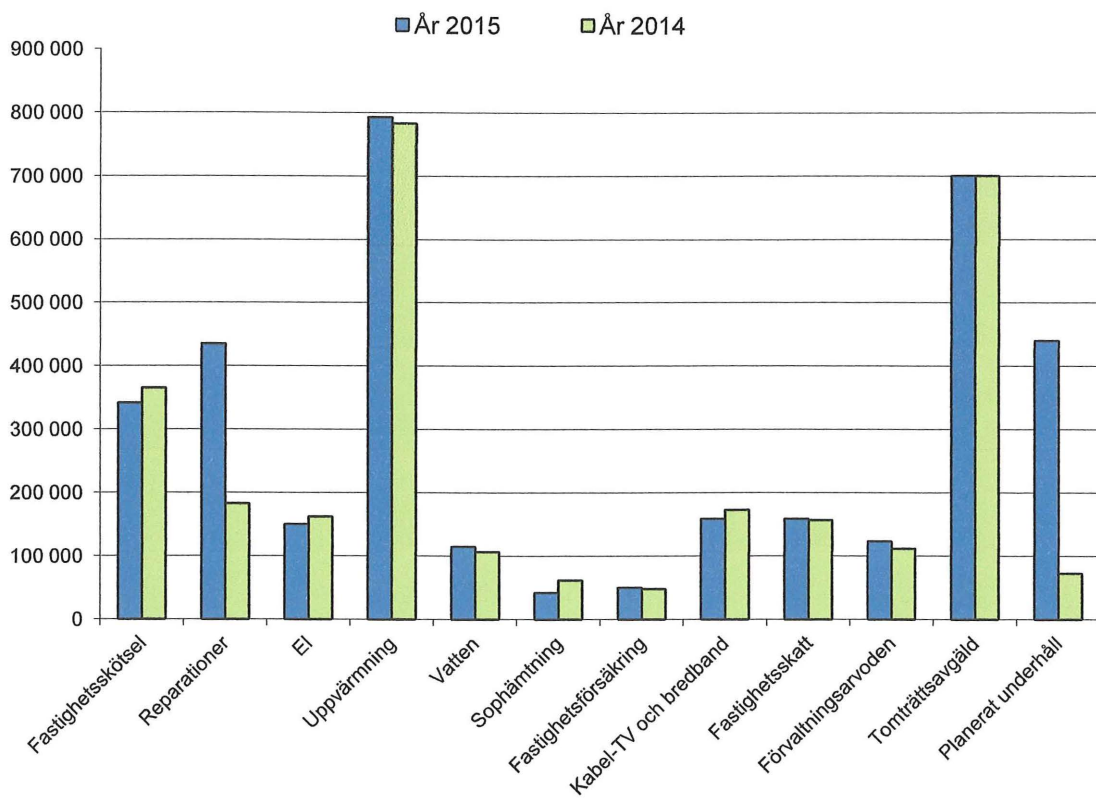
Karin Pettersson

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-709 572	-365 202
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 498 129	1 498 127
Kassaflöde från löpande verksamhet	788 557	1 132 925
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	76 495	-133 940
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	497 441	15 854
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 362 494	1 014 839
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-732 500
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-8 816
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-741 316
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	862 494	-226 477
Likvida medel vid årets början	1 796 395	2 022 872
Likvida medel vid årets slut	2 658 889	1 796 395

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

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen 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 så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier 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 avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex 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 inbetalningskorten varje kvartal.

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

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

