

Brf Kräftan 1620  
769605-6477

# **BRF KRÄFTAN 1620**

**Org nr 769605-6477**

---

## **ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2007**

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kräftan 1620 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Styrelse

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

Styrelsen har fram t o m 2007-05-09 bestått av:

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

Suppleanter           Ulrika Bladh

Från och med 2007-05-09 består styrelsen av:

Marie Jänes	Ordf.
Bi Hjern	
Ebbe Wårdh	
Karin Gärdenäs	
Azita Bergström	

Suppleant           Christer Dahlberg

### Revisorer

Ordinarie           BoRevision AB  
Stefan Nilsson (Föreningens valda internrevisor)

Suppleant           BoRevision AB

### Valberedning

Annelie Hedman (sammankallande)  
Anders Forsman  
Cecilia Sjöberg

Brf Kräftan 1620  
769605-6477

### **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 8 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 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 10 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 40 000 kr enligt progressiv avskrivning. Ombyggnad har avskrivits med 29 029 kr, total avskrivning är 69 029 kr.

Föreningen har en överlikviditet om 2 600 000 kr. Av detta belopp har 1 400 000 kr placerats på ett inlåningskonto i Handelsbanken med räntan 3,06 % och bundits 2 år t.o.m. 2008-07-07.

800 000 kr har bundits på 6 månader med automatisk omsättning på räntekonto hos HSB Bank, räntan 2008-12-31 var 3,84%, 400 000 kr har bundits på 3 månader med automatisk omsättning på räntekonto hos HSB Bank, räntan 2008-12-31 var 4,22%.

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	93 452
Årets resultat	<u>115 220</u>
Summa	208 672

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar (0,3 % av tax värde 2006 enligt § 55 i stadgar)	285 882
Balanserat resultat	<u>- 77 210</u>
Summa	208 672 <sup>wp</sup>

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

### Lånebild

Låneinstitut		Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	Ränta	4,12%	Rörlig	9 320 000
Stadshypotek	Ränta	4,37%	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

2005	95 294 000
2006	95 294 000
2007	121 000 000

### Inkomstskatt

Föreningen betalar 25 633 kr i inkomstskatt som belastar 2007. Det föregående året 2006 betalade föreningen 211 184 kr, alltså en avsevärd förbättring. För 2008 är inkomstskatten budgeterad till 28 000 kr

### Fastighetsskatt

Föreningen har för 2007 betalat 240 000 kr i fastighetsskatt enligt den gamla beskattningsmodellen.

Från och med den första januari 2008 har fastighetsskatten avskaffats för flerbostadshus och ersatts av en kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften uppgår till 1200 kr per bostadslägenhet dock högst 0,4% av taxeringsvärdet. Beräknad fastighetsavgift för 2008 är 102 000 kr.

### Tomträttsavgäld

Fastighetens mark disponeras med tomträtt, gällande avtal löper till 2016-09-30, den 1 oktober 2008 kommer tomträttsavgälden att höjas från 589 100 kr till 700 100 kr per år vilket är den avtalade avgiften att gälla under resten av avtalstiden fram till 2016.

### **Årsavgifter**

Föreningens årsavgift har varit oförändrad under åren 2001 till 2006. Under 2007 har föreningen drabbas av större kostnadshöjningar för tomträttsavgäld och låneräntor men också minskade räntebidrag. Detta sammantaget gör att avgiften höjts med 8% från och med den 1 april 2007. Även under 2008 drabbas föreningen av kostnadsökningar i form av höjd tomträttsavgäld och räntor samt minskade räntebidrag, på den positiva sidan finns minskad fastighetskatt och inkomstskatt. Styrelsen föreslår oförändrad avgift för 2008.

### **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 15 % för år 2007. Räntebidraget under året uppgick till 375 678 kr. Subventionsräntan för 2008 kommer att minska till 10 % och budgeterat räntebidrag för 2008 är 250 000 kr.

### **Verksamhet under året**

Miljöstudien har fortsatt, kommunen och andstinget är ansvariga, partikelhalt och luftflöden har mätts under lång tid i vissa utvalda lägenheter, vi väntar på sammanställning av resultaten.

Nya energiboxar har installerats av Fortum i våra lägenheter, dessa ger förbättrade möjligheter till avläsning av energiförbrukningen.

Installation av digitalt passersystem har påbörjats för garagen, detta för att förbättra tillgängligheten, passersystemet har haft för många driftsstörningar under 2007.

Trapphusen har rustats upp genom bättringsmålning, polishbehandling av golven och inköp av nya mattor vid entréerna.

Avtalet för underhåll av våra hissar har omförhandlats så att vi får samma servicegrad men till ett lägre pris.

### **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**

Föreningens aktiviteter kommer även under detta året främst att inrikta sig på att minska kostnader. Vi fortsätter att analysera vår energianvändning för att se om vi kan minska våra driftskostnader för värme och elförbrukning i fastigheten. Energibesiktning är beställd och energideklaration kommer att upprättas.

Projektet med köp av tomten fortsätter. Vi hyr nu tomten från Stockholms Stad och betalar tomträttsavgäld för detta. Föreningen har lämnat in en anmälan om intresse av att köpa tomten till kommunen. Så snart som kommunen är beredd att börja förhandla kommer vi att göra en kostnadskalkyl för köpet med finansieringsalternativ. När detta är klart kommer föreningens medlemmar att få möjlighet att rösta om ett eventuellt förvärv.

För fastighetens underhåll planerar vi att snygga till entrépartierna genom lackering av trävirket, imkanalerna kommer också att rensas.

Bredbandet kommer att uppgraderas för snabbare kommunikation, i samband med detta kommer vi också att byta leverantör av bredbandstjänster. Arbetet med det nya digitala passersystemet för garagen kommer att fortsätta, samtliga passerkort kommer att bytas ut.

På den ekonomiska sidan kommer vi att omförhandla ett lån som förfaller 2008-09-30. Vi har ett inlåningskonto med 1 200 000 kr med bunden ränta som också löper ut under året så vi kommer att titta på den förmånligaste ränteplacering för detta belopp.

### **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.

<b>Resultaträkning</b>		<b>07-01 - 07-12</b>	<b>06-01 - 06-12</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>5 525 654</b>	<b>5 240 591</b>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-2 236 608	-2 194 433
Planerat underhåll		0	-387 251
Fastighetsskatt		-242 000	-270 440
Tomträttsavgäld		-505 850	-326 525
Avskrivningar		-69 029	-65 994
Summa fastighetskostnader		<u>-3 053 487</u>	<u>-3 244 643</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 472 167</b>	<b>1 995 948</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 472 167</b>	<b>1 995 948</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	91 546	26 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	<u>-2 422 860</u>	<u>-1 816 266</u>
Summa finansiella poster		-2 331 314	-1 790 122
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>140 853</b>	<b>205 826</b>
Inkomstskatt		-25 633	-211 184
<b>Årets resultat</b>		<b>115 220</b>	<b>-5 358</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 5	<u>148 053 312</u>	<u>148 122 341</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		148 053 312	148 122 341
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 053 312</b>	<b>148 122 341</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		150 035	102 086
Övriga fordringar	Not 6	366	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	342 100	365 780
Avräkningskonto HSB Stockholm		<u>1 041 676</u>	<u>2 046 387</u>
Summa kortfristiga fordringar		1 534 177	2 514 253
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 8	1 200 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		<u>1 421 287</u>	<u>1 421 665</u>
Summa kassa och bank		1 421 287	1 421 665
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 155 464</b>	<b>3 935 918</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>152 208 776</b>	<b>152 058 259</b> <sup>†</sup>



## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

Not 9

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	84 790 517	84 790 517
Upplåtelseavgifter	4 317 924	4 317 924
Fond för yttre underhåll	1 344 543	1 058 661
Summa Bundet eget kapital	90 452 984	90 167 102

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	93 452	384 693
Årets resultat	115 220	-5 358
Summa fritt eget kapital	208 672	379 334

### Summa eget kapital

90 661 656      90 546 436

### Skulder

	0	0	
Skulder till kreditinstitut	Not 10	60 320 000	60 320 000
Leverantörsskulder		459 650	224 390
Skatteskulder		272 381	478 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	495 089	489 185
Summa skulder		61 547 120	61 511 823

### Summa eget kapital och skulder

152 208 776      152 058 259

## 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

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	140 853	205 826
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	69 029	65 994
Inkomstskatt	-25 633	-211 184
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>184 249</b>	<b>60 636</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 224 635	463 794
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	35 297	-786 315
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 005 089</b>	<b>-261 885</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 005 089</b>	<b>-261 885</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 468 052</b>	<b>3 729 938</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 462 963</b>	<b>3 468 052</b>

### 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 avskrivs på 10 år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

### Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 28 procent.

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

#### Styrelsen

Arvode förtroendevalda	83 500	83 500
Sociala kostnader	27 359	27 360
Övriga kostnader	1 994	0
Summa	112 853	110 860

#### Revisorer

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

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	114 853	112 860
--	---------	---------

<b>Noter</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	3 657 573	3 450 600
	Hyror	1 721 392	1 659 212
	Övriga intäkter	165 406	159 209
	Brutto	5 544 371	5 269 021
	Avgifts- och hyresbortfall	-18 717	-28 430
	Nettoomsättning	5 525 654	5 240 591
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	114 853	112 860
	Fastighetskötsel och städ	453 977	380 785
	Reparationer	158 364	193 549
	El	156 520	185 866
	Uppvärmning	651 398	646 358
	Vatten	106 609	108 521
	Återbetalning för 2005 från Stockholm		
	Vatten	0	-40 577
	Sophämtning	55 769	36 565
	Fastighetsförsäkring	80 326	76 197
	Kabel-TV	71 548	68 137
	Övriga avgifter	130 760	140 438
	Förvaltningsarvoden	182 194	187 843
	Övrig drift	74 291	97 892
	Summa drift	2 236 608	2 194 433
<b>Not 3</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Allkonto	12 722	6 114
	Specialinlåning	35 691	0
	Övriga ränteintäkter	43 133	20 030
	Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	91 546	26 144
<b>Not 4</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader till kreditinstitut	2 798 538	2 566 798
	Erhållna räntebidrag	-375 678	-750 532
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	2 422 860	1 816 266

**Noter** **2007-12-31**    **2006-12-31**

**Not 5    Byggnader och Mark**

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	148 103 700	40 000	0,03%	-224 558	147 879 142
Ombyggnad	290 286	29 029	10,00%	-116 116	174 170
	148 393 986	69 029		-340 674	148 053 312

**Taxeringsvärde**

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	79 000 000	63 294 000
Mark	42 000 000	32 000 000
	121 000 000	95 294 000

**Not 6    Övriga fordringar**

Skattekonto	366	0
-------------	-----	---

**Not 7    Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Försäkring	48 753	45 526
Tomträttsavgäld	147 275	119 525
Kabel TV	18 782	17 887
Bredband	31 875	31 939
Räntebidrag	20 430	41 700
Ränta bunden placering	62 594	19 754
Ränta specialinlåning HSB Stockholm	12 391	0
Arvode skötsel byggnader	0	39 844
Städ	0	5 201
Arvode förvaltning	0	44 024
Medlemsavgifter	0	380
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342 100	365 780

**Not 8    Kortfristiga placeringar**

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	400 000	0
Specialinlåning 6-mån HSB Stockholm	800 000	0
Summa kortfristiga placeringar	1 200 000	0

**Noter** **2007-12-31**    **2006-12-31**

**Not 9 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Ingående balans</b> 2007-01-01	84 790 517	4 317 924	1 058 661	384 693	-5 358
<b>Disposition enl. stämmobeslut</b>			285 882	-291 241	5 358
<b>Årets resultat</b>					115 220
<b>Utgående balans</b> 2007-12-31	84 790 517	4 317 924	1 344 543	93 452	115 220

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	4,12%	Rörlig	9 320 000
Stadshypotek	4,37%	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.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

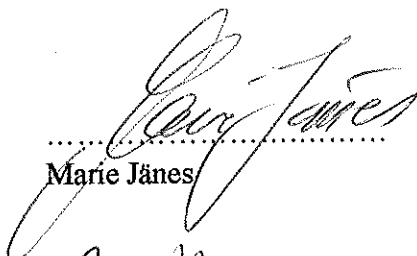
Förskottsbetalda avgifter och hyror	343 799	343 685
Revision	7 500	8 500
Arvode förtroendevalda	85 500	85 500
Sociala avgifter	27 360	27 360
Ränta lån	30 930	24 140
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495 089	489 185

**Noter**

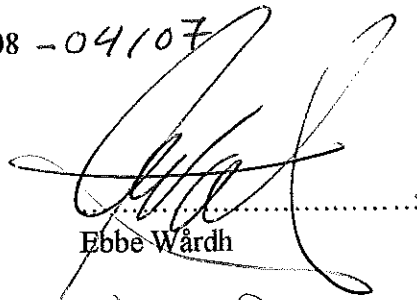
---

Stockholm

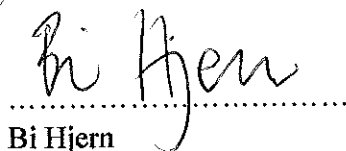
2008 - 04/07



Marie Jänes



Ebbe Wårdh



Bi Hjern



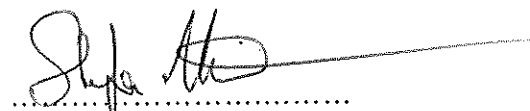
Karin Gärdenäs



Azita Bergström

Vår revisionsberättelse har 2008-04-07

lämnats beträffande denna årsredovisning



Stefan Nilsson  
Av föreningen  
vald revisor



Lars-Göran Petersson  
BoRevision AB

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Brf Kräftan

Organisationsnummer 769605-6477

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kräftan 1620 för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31

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 revisionsred 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 ersättningskyldig 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.

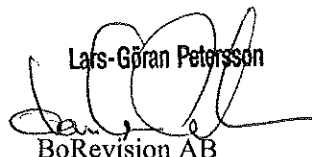
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7/4 2008



Stefan Nilsson

Av föreningen vald revisor



Lars-Göran Petersson  
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor