



BRF KRÄFTAN 1620

ÅRSREDOVISNING 2020

Org Nr: 769605-6477

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Org.nr: 769605-6477

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger byggnaden inklusive garage och äger tomträtten Kräftan 9, av Stockholms kommun. □
Tomträttsavgälden är fast till oktober 2026. För nästa tioårsperiod blir höjningen betydande enligt Stockholms Stads nya riktlinjer.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	68	5 260
Hysesrätter	8	386
Förråd	13	48
Parkerings- och garageplatser	26	0

Föreningens fastighet är byggd 1997 vilket också är värdeår.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Samfällighetsföreningen Kräftan.
Anläggningen omfattar markytor, kör-, gång- och cykelbanor, ledningar och anordningar för spill- och dagvatten samt grovsoprum. Föreningens andel är 29%.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 4 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Renovering av innergården mellan hus18 och hus 20 slutfördes.
- Stamspolning påbörjad 2019 slutfördes.
- Storrengöring av våra trapphus.
- Radonmätning (obligatorisk var 10:e år) klar efter kompletterande åtgärder.
- Målning av yttertaken.
- Fukt i yttervägg hus16 åtgärdad med injicering.
- OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) pågående, ska slutföras under 2021.
- Energideklaration 2020 inlämnad till Boverket.
- Entrédörrarna på plan 0 slipade och oljade enligt tillverkarens anvisningar.
- Omdisponering av våra soprum med mer utrymme för plast och kartong.
- Underhållsplanen reviderad och uppdaterad tillsammans med SVEFAB.
- Inventering av fasader, fönster och balkonger.
- Ny frånluftsfläkt i hus16.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Garaget	Pelarna i garaget är anfrätta av korrosion och behöver åtgärdas. Frågan utreds sedan 2020 och vi planerar åtgärda dem under 2021.
2021	Hus 16	Hissarna behöver moderniseras. Planeras ske med start 2021 o helt klart under 2022

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Övriga väsentliga händelser

Grovsoprummet: Det har bildats en grupp som genomfört en enkät i samfälligheten. Fortsatt diskussion 2021.

Städdagar har genomförts höst och vår.

Hyrbilspoolen: P-plats flyttad efter incident. Liten bil-enkät genomförd.

Solceller: Styrelsen har inhämtat underlag från flera håll. Frågan är tills vidare vilande av ekonomiska skäl.

El-bil-laddning: utredning påbörjad angående utökade möjligheter i både övre och nedre garagen.

Brandskyddsarbete: vi systematiserar och förtydligar ansvar och åtgärder.

Dokumentation. Vi går igenom föreningens omfattande dokument, ritningar, avtal, protokoll mm och skapar en tydligare ordning.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13. Vid stämman deltog 39 medlemmar varav 39 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Torvald Thedéen
Peter Buttenschön
Marianne Knaust
Markus Hedström
Lena Fällman Silver
Jenny Risfelt

Roll

Ordförande
Vice Ordförande, Kassör
Ledamot, Fastighetsgrupp
Ledamot, IT, Garage
Ledamot, Sekreterare
Ledamot

Mikaela Wegler

Suppleant, Fastighetsgrupp

Under perioden efter stämman 2020-05-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Torvald Thedéen
Marianne Knaust
Lars-Åke Bergström
Max Lidgard
Lena Fällman Silver
Jenny Risfelt
Linn Ohlsson

Roll

Ordförande
Vice Ordförande, Fastighetsgrupp
Ledamot, Kassör
Ledamot, IT, Garage
Ledamot, Sekreterare
Ledamot
Ledamot tom 2020-10-31

Mikaela Wegler

Suppleant, Fastighetsgrupp

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jenny Risfelt och Lena Fällman Silver.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten. Ett konstituerande möte samt ett övergångsmöte mellan avgående och tillträdande styrelse.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Marcus Olsson
Martin Björgell
Ola Trané BoRevision

Föreningsvald ordinarie
Föreningsvald suppleant
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Anna-Malin Karlsson, sammankallande, Ann Thörn och Sebastian Osorio.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-17.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 112 (106) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 8 (10) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	826	796	765	760	692
Totala intäkter kr/kvm*	1 211	1 106	1 069	1 075	1 037
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	492	373	354	348	311
Belåning, kr/kvm	7 726	7 928	8 055	8 178	9 530
Räntekänslighet	10%	11%	11%	12%	15%
Totala driftkostnader kr/kvm*	597	608	533	529	532
Energikostnader kr/kvm	170	187	196	193	193

*Nyckeltalet beräknas fr.o.m. 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) vilket i så fall framgår här.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 650	6 296	6 088	6 119	5 907
Resultat efter finansiella poster	-118	-2 895	-443	-98	-22
Soliditet	68%	67%	68%	67%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		6 649 930
Rörelsekostnader	-	6 327 769
Finansiella poster	-	439 908
Årets resultat		-117 747
Planerat underhåll	+	1 425 254
Avskrivningar	+	1 491 641
Årets sparande		2 799 148
Årets sparande per kvm total yta		492

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 374 761	9 833 680	6 556	2 534 066	-2 895 362
Reservering till fond 2020			520 000	-520 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-526 556	526 556	
Balanserad i ny räkning				-2 895 362	2 895 362
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-117 747
Belopp vid årets slut	86 374 761	9 833 680	0	-354 739	-117 747

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-361 295
Årets resultat	-117 747
Reservering till underhållsfond	-520 000
Ianspråktagande av underhållsfond	526 556
Summa till stämmans förfogande	-472 487

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-472 487
-------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 649 930	6 296 012
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 638 911	-6 986 782
Övriga externa kostnader	Not 3	-58 542	-82 756
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-138 674	-137 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 491 641	-1 491 641
Summa rörelsekostnader		-6 327 769	-8 698 412
Rörelseresultat		322 161	-2 402 400
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 376	3 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-442 285	-496 487
Summa finansiella poster		-439 908	-492 962
Årets resultat		-117 747	-2 895 362



Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>137 852 214</u>	<u>139 343 855</u>
		137 852 214	139 343 855
Summa anläggningstillgångar		<u>137 852 214</u>	<u>139 343 855</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 010	2
Övriga fordringar	Not 8	3 151 018	3 559 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>321 668</u>	<u>303 740</u>
		3 483 696	3 863 007
Kassa och bank	Not 10	5 542	7 092
Summa omsättningstillgångar		<u>3 489 238</u>	<u>3 870 099</u>
Summa tillgångar		141 341 452	143 213 955

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	96 208 441	96 208 441
Yttre underhållsfond	0	6 556
	<u>96 208 441</u>	<u>96 214 997</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-354 739	2 534 066
Årets resultat	-117 747	-2 895 362
	<u>-472 487</u>	<u>-361 295</u>
Summa eget kapital	<u>95 735 954</u>	<u>95 853 702</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>42 927 500</u>	<u>43 990 000</u>
	42 927 500	43 990 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 062 500	1 150 000
Leverantörsskulder	245 818	429 817
Skatteskulder	377 176	360 894
Övriga skulder	Not 13 5 880	5 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>986 624</u>	<u>1 424 352</u>
	2 677 998	3 370 253
Summa skulder	<u>45 605 498</u>	<u>47 360 253</u>
Summa eget kapital och skulder	141 341 452	143 213 955



Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-117 747	-2 895 362
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 491 641	1 491 641
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 373 894	-1 403 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 972	257 266
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-604 755	762 596
Kassaflöde från löpande verksamhet	740 166	-383 859
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 150 000	-725 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 150 000	-725 000
Årets kassaflöde	-409 834	-1 108 859
Likvida medel vid årets början	3 566 304	4 675 163
Likvida medel vid årets slut	3 156 470	3 566 304

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

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- 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 1% 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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.


Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 345 632	4 184 736
Elintäkter	9 855	6 767
Hyror	2 105 071	1 993 213
Bredband	82 080	73 530
Övriga intäkter	111 453	41 401
Bruttoomsättning	<u>6 654 091</u>	<u>6 299 647</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-4 161	-3 635
	6 649 930	6 296 012
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	411 418	444 039
Reparationer	469 693	573 023
El	148 938	199 451
Uppvärmning	716 747	757 019
Vatten	112 185	121 649
Sophämtning	89 874	62 070
Fastighetsförsäkring	67 959	66 474
Kabel-TV och bredband	158 591	165 870
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	190 564	186 612
Förvaltningsarvoden	126 321	155 814
Tomträttsavgäld	700 100	700 100
Övriga driftkostnader	21 267	27 784
Planerat underhåll	<u>1 425 254</u>	<u>3 526 877</u>
	4 638 911	6 986 782
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 106	18 936
Administrationskostnader	21 049	51 397
Extern revision	10 475	10 063
Konsultkostnader	1 112	0
Medlemsavgifter	<u>1 800</u>	<u>2 360</u>
	58 542	82 756
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	107 500	104 381
Revisionsarvode	2 000	2 000
Sociala avgifter	<u>29 174</u>	<u>30 852</u>
	138 674	137 233
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	806	1 968
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 074	1 070
Ränteintäkter skattekonto	133	0
Övriga ränteintäkter	<u>363</u>	<u>487</u>
	2 376	3 525
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	437 696	492 731
Övriga räntekostnader	<u>4 589</u>	<u>3 756</u>
	442 285	496 487

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 126 486	149 126 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 126 486	149 126 486
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 782 631	-8 290 989
Årets avskrivningar	-1 491 641	-1 491 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 274 272	-9 782 631
Utgående redovisat värde	137 852 214	139 343 855
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	105 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 196 000	1 196 000
Summa taxeringsvärde	202 196 000	202 196 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	90	54
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 078 357	2 487 715
Placeringskonto HSB Stockholm	1 072 571	1 071 497
	3 151 018	3 559 266
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	321 668	303 740
	321 668	303 740
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
Handkassa	1 801	1 801
Handelsbanken	3 741	5 291
	5 542	7 092

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	201189	0,55%	2024-12-30	9 000 000	0
Stadshypotek AB	341863	1,28%	2023-12-30	18 620 000	0
Stadshypotek AB	386535	0,56%	2024-09-30	14 400 000	800 000
Stadshypotek AB	403923	0,81%	2024-12-30	2 057 500	350 000
				44 077 500	1 150 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		38 327 500
---	--	------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		42 927 500
---	--	-------------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	68 066 000	68 066 000
--	------------	------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	1 062 500	1 150 000
	1 062 500	1 150 000

Not 13 Övriga skulder

Momsskuld	5 880	5 190
	5 880	5 190

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	0	6 389
Förutbetalda hyror och avgifter	655 936	758 426
Övriga upplupna kostnader	330 688	659 537
	986 624	1 424 352

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

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

30/3-21


Torvald Thedéen


Marianne Knaust


Lars-Åke Bergström


Max Lidgård


Lena Silver


Jenny Risfelt


Linn Olsson

Vår revisionsberättelse har

21/4 2021

lämnats beträffande denna årsredovisning


Marcus Olsson


Ola Trané / BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620, org.nr. 769605-6477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Marcus Olsson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

