



BRF KRÄFTAN 1620

ÅRSREDOVISNING 2019

Org Nr: 769605-6477

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Org.nr: 769605-6477

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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
Lokaler	13	48
Parkeringar och garageplatser	26	0

Föreningens fastighet är byggd 1997 som 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 åtta procent från och med juli 2019. Dessutom höjdes garageplatser och övriga utrymmen med tolv procent från och med samma datum. Skälet är att hantera befintligt och kommande underhåll, ökad amortering samt framtida höjning av tomträttsavgäld. Ingen ytterligare höjning av årsavgifter är planerad.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Genomfört planerat underhåll

Under 2019 har följande underhålls åtgärder påbörjats och genomförts,

- Läckage från terrass mellan hus 18 och 20 ned till övre garage har åtgärdats i sin helhet genom bort tag av terrass, nytt tätskikt samt återställande av terrass. Kostnader för åtgärden belastar i sin helhet 2019.
- Nytt passage system har installerats för övre och undre garage.
- Garage städning i övre och undre garage har utförts
- Ny LED belysning med rörelsedetektor har installerats i undre garage samt i övriga utrymmen i hus 16-20.
- Stam spolning i flertalet lägenheter har utförts.
- Resultat av radon mätning genomförd i hus 16-20 under kvartal 1, 2018 har skickats in till Miljöförvaltningen. Tillsammans med Miljöförvaltningen har det överenskommit om ommätning av fem lägenheter i hus 16.
- En ny energideklaration för Brf Kräftan 1620 har genomförts.
- Befintlig underhållsplan har reviderats för år 2020- 2026 och uppdaterats tillsammans med ny förvaltare, Svefab (ny sedan 2019).
- En ny tvättmaskin och nytt tork skåp har under året köpts in för hus 20.
- En ny fläktmotor har installerats i kajak förrådet.
- Matavfallsortering har införts i slutet av 2019 i enlighet med motion framlagd vid föreningsstämman i maj.
- Undersökning av de ekonomiska förutsättningarna för att installera solceller på taket har påbörjats i enlighet med framlagd motion vid föreningsstämman.

Av medlemmar i Brf har följande utförts;

- Ett förråd för utrustning till städdag, har inretts i övre garage.
- Ytskiktsrenovering av väggar i trapphusen har genomförts för hus 16 till 20.
- Två städdagar, till våren och hösten har avhållits. En utrensning av cyklar och pulkor har genomförts.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Hus 16,18,20	Underhållsplan för 2020- 2022 omfattar bland annat, undersökning och eventuell åtgärd av fasad, fönster och balkonger samt renovering av tak samt renovering av hissar.

Övriga väsentliga händelser

Garage tvisten avseende avgift för garageplatser med Mälarstrandsföreningarna 1-3 bilades under 2019 och samtliga mellanhavanden är reglerade under året.

Brf Kräftan 1620 har under året fortsatt att hantera ekonomin för Kräftans Samfällighetsförening. Från och med 2019 betalar Mälarstrandsföreningarna 1- 3 in i förskott enligt sin respektive andel.

Föreningens genomsnittliga årliga räntebindning upp går i slutet av 2019 till 44 månader och räntebelastningen på föreningens lån understiger vid årets utgång en procent. Frigjord likviditet genom lägre räntenivå används till ökad löpande amortering från och med 2020.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 28 var röstberättigade (en genom fullmakt).

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-21 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem
Torvald Thedéen
Peter Buttenschön
Marianne Knaust
Markus Hedström
Håkan Wiman
Anna-Malin Karlsson

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

Mikaela Wegler

Suppleant, Fastighetsgrupp

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Under perioden från stämman 2019-05-21 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Torvald Thedéen	Ordförande
Peter Buttenschön	Vice Ordförande, Kassör
Marianne Knaust	Ledamot, Fastighetsgrupp
Markus Hedström	Ledamot, IT, Garage
Lena Fällman Silver	Ledamot, Sekreterare
Jenny Risfelt	Ledamot
David Lindén	Ledamot tom 2019-11-03
Mikaela Wegler	Suppleant, Fastighetsgrupp

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Torvald Thedéen, Peter Buttenschön, Markus Hedström, Marianne Knaust samt suppleant Mikaela Wegler.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten, ett konstituerande möte samt ett övergångsmöte mellan avgående och tillträdande medlemmar.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Maria Eksedler	Föreningsvald ordinarie
Lars-Åke Bergström	Föreningsvald suppleant
Ola Trané BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Johan von Essen, sammankallande, Martin Klint, Johan Larsson.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-08-14.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 106 (112) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 10 (9) överlåtelser skett.

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.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	796	765	760	692	708
Totala Intäkter kr/kvm	1 106	1 069	1 075	1 037	1 020
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	373	354	348	311	216
Belåning, kr/kvm	7 928	8 055	8 178	9 530	9 627
Räntekänslighet	11%	11%	12%	15%	15%
Drift och underhåll kr/kvm	608	533	529	532	541
Energikostnader kr/kvm	187	196	193	193	186

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. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

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 bostadsrättens 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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 296	6 088	6 119	5 907	5 807
Resultat efter finansiella poster	-2 895	-443	-98	-22	-710
Soliditet	67%	68%	67%	62%	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	6 296 012
Rörelsekostnader	- 8 698 412
Finansiella poster	- 492 962
Årets resultat	-2 895 362
Planerat underhåll	+ 3 526 877
Avskrivningar	+ 1 491 641
Årets sparande	2 123 157
Årets sparande per kvm total yta	373

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 374 761	9 833 680	2 436 556	546 646	-442 580
Reservering till fond 2019			520 000	-520 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-2 950 000	2 950 000	
Balanserat i ny räkning				-442 580	442 580
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-2 895 362
Belopp vid årets slut	86 374 761	9 833 680	6 556	2 534 066	-2 895 362

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	104 066
Årets resultat	-2 895 362
Reservering till underhållsfond	-520 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 950 000
Summa till stämmans förfogande	-361 295

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-361 295
-------------------------	-----------------

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

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 296 012	6 088 002
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 986 782	-3 997 904
Övriga externa kostnader	Not 3	-82 756	-79 984
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-137 233	-140 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 491 641	-1 493 405
Summa rörelsekostnader		-8 698 412	-5 711 387
Rörelseresultat		-2 402 400	376 614
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 525	7 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-496 487	-827 174
Summa finansiella poster		-492 962	-819 194
Årets resultat		-2 895 362	-442 580

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	139 343 855	140 835 497
		<u>139 343 855</u>	<u>140 835 497</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>139 343 855</u>	<u>140 835 497</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2	180 517
Övriga fordringar	Not 8	3 559 266	4 668 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>303 740</u>	<u>378 675</u>
		3 863 007	5 227 582
Kassa och bank	Not 10	7 092	8 642
Summa omsättningstillgångar		<u>3 870 099</u>	<u>5 236 224</u>
Summa tillgångar		<u>143 213 955</u>	<u>146 071 720</u>

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 208 441	96 208 441
Yttre underhållsfond		6 556	2 436 556
		<u>96 214 997</u>	<u>98 644 997</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		2 534 066	546 646
Årets resultat		-2 895 362	-442 580
		<u>-361 295</u>	<u>104 066</u>
Summa eget kapital		<u>95 853 702</u>	<u>98 749 063</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	43 990 000	45 165 000
		<u>43 990 000</u>	<u>45 165 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 150 000	700 000
Leverantörsskulder		429 817	219 118
Skatteskulder		360 894	346 892
Övriga skulder	Not 13	5 190	4 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 424 352	887 523
		<u>3 370 253</u>	<u>2 157 657</u>
Summa skulder		<u>47 360 253</u>	<u>47 322 657</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>143 213 955</u>	<u>146 071 720</u>

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 895 362	-442 580
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 491 641	1 493 405
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 403 720	1 050 826
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	257 266	190 628
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	762 596	-495 480
Kassaflöde från löpande verksamhet	-383 859	745 974
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-725 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-725 000	-700 000
Årets kassaflöde	-1 108 859	45 974
Likvida medel vid årets början	4 675 163	4 629 188
Likvida medel vid årets slut	3 566 304	4 675 163

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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 mellan 10 år. Under året har komponenterna skrivits av med 10% av anskaffningsvärdet.

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 1 377 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 184 736	4 023 840
	Årsavgifter el	6 767	0
	Hyrer	1 993 213	1 972 627
	Bredband	73 530	60 230
	Övriga intäkter	41 401	31 605
	Bruttoomsättning	<u>6 299 647</u>	<u>6 088 302</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	<u>-3 635</u>	<u>-300</u>
		6 296 012	6 088 002
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokaltvård	444 039	388 978
	Reparationer	573 023	209 746
	El	199 451	209 195
	Uppvärmning	757 019	786 036
	Vatten	121 649	119 558
	Sophämtning	62 070	63 069
	Fastighetsförsäkring	66 474	59 421
	Kabel-TV och bredband	165 870	161 376
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	186 612	174 282
	Förvaltningsarvoden	155 814	141 101
	Tomträttsavgäld	700 100	700 100
	Övriga driftkostnader	27 784	20 472
	Planerat underhåll	<u>3 526 877</u>	<u>964 571</u>
		6 986 782	3 997 904
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 936	23 580
	Administrationskostnader	51 397	43 904
	Extern revision	10 063	12 500
	Medlemsavgifter	<u>2 360</u>	<u>0</u>
		82 756	79 984
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	104 381	104 600
	Revisionsarvode	2 000	2 000
	Sociala avgifter	<u>30 852</u>	<u>33 494</u>
		137 233	140 094
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 968	890
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 070	1 069
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	5 875
	Övriga ränteintäkter	<u>487</u>	<u>146</u>
		3 525	7 980
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	492 731	824 651
	Övriga räntekostnader	<u>3 756</u>	<u>2 523</u>
		496 487	827 174



Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 126 486	149 126 486			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 126 486	149 126 486			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar	-8 290 989	-6 799 348			
	Årets avskrivningar	-1 491 641	-1 491 641			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 782 631	-8 290 989			
	Utgående redovisat värde	139 343 855	140 835 497			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	88 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	6 600 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	105 000 000	77 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 196 000	667 000			
	Summa taxeringsvärde	202 196 000	172 267 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	54	1 869			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 487 715	3 596 094			
	Placeringskonto HSB Stockholm	1 071 497	1 070 426			
		3 559 266	4 668 390			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	303 740	378 675			
		303 740	378 675			
	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	5 291	6 841			
		7 092	8 642			
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	201189	1,09%	2020-12-30	9 000 000	0
	Stadshypotek	341863	1,28%	2023-12-30	18 620 000	0
	Stadshypotek	343064	0,55%	2020-01-06	2 320 000	350 000
	Stadshypotek	386535	0,56%	2024-09-20	15 200 000	800 000
					45 140 000	1 150 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 990 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					39 390 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					68 066 000
						68 066 000

Bostadsrättsföreningen Kräftan 1620

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				1 150 000	700 000
				1 150 000	700 000

Not 13 Övriga skulder

Momsskuld	5 190	4 124
	5 190	4 124

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

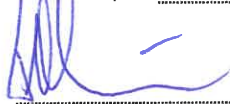
Upplupna räntekostnader	6 389	7 600
Förutbetalda hyror och avgifter	758 426	541 835
Övriga upplupna kostnader	659 537	338 088
	1 424 352	887 523

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 17.03.2020


Torvald Thedéen


Peter Buttenschön


Lena Fällman Silver


Marianne Knaust


Markus Hedström


Jenny Risfelt

Vår revisionsberättelse har 28/3 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning


Maria Eksedler


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 Brf Kräftan 1620 för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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. De 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 Brf Kräftan 1620 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald på stämman.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 28/3 2020



Ola Trané
BoRevision AB



Maria Eksedler
Förtroendevald revisor