Bostadsrättsföreningen Kräftan 8
Org nr 769615-6004

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningens byggnad/er

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kräftan 8. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsår 1961

Föreningens byggnad består av 114 st. lägenheter, varav 106 som upplåts med bostadsrätt och 8 hyresrätter.
Föreningen har också lokaler till en yta av 731 kvm.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 8646 kvm.

Lägenhetsfördelning:
30 st 2 rum och kök
69 st 3 rum och kök
15 st 5-7 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna 0,3% av taxeringsvärdet (26,6 kr/kvm lägenhetsyta).

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-11-29.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-04-12. I stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 154 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	106
Samägare	48

Under året har 5 lägenheter överlåtits och 4 hyresrätter sålts.
Kostnader för iordningsställande och försäljning av tidigare hyresrätter har inte belastat årets resultat utan reducerat upplåtelseavgifterna.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 100 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 440 kr.

Aktiviteter
2 städdagar förlagda till vår och höst, samt glöggkväll för medlemmarna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse
Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-04-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse samt suppleanter

Helena Karlsson	Ledamot	Ordförande
Albin Wärme	Ledamot	Kassör
Lars Petersson	Ledamot	
Göran Kjellsson	Ledamot	Vice ordförande
Ann-Christine Jacobsson	Ledamot	Sekreterare
Roland Bragnå	Suppleant	
Martin Ahlström	Suppleant	
Kim Annmark	Suppleant	

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Albin Wärme och Lars Petersson.
- Styrelsen har under året hållit 19 sammanträden.
- Firmatecknare har varit, styrelsen, två i förening.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 42 816 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens Expeditionsöppet samt via mail genom hemsida.

Revisorer
Revisor har varit Eva Karlberg som ordinarie och Staffan Altback som revisorsuppleant valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB.

Valberedning
Valberedning har varit Petra Dahlén, Susanne Altback och Ulrika Olsson, valda av stämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasasdrenovering etapp 3 slutförd.

Renovering av samtliga tvättstugor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2012 kommer endast akuta åtgärder utföras.

Planering för kommande underhållsarbeten.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift
Fastighetsavgift erläggs med 1 302 kr/lgh, samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 173.468 kr.

Budget för nästa år
Styrelsen har belutat om höjning av årsavgifter 2012-01-01 med 5%.

Flerårsjämförelse

		2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	kr	6 418 475	6 166 974	5 979 794	5 913 840
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 741 407	-466 712	-212 073	-10 308
Kassalikviditet	%	153	41	117	82
Fond för yttre underhåll	kr	392 826	629 970	500 572	193 608
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	630,9	599,4	574,9	566,7
Lån per kvm bostadsyta	kr	9 025	7 961	7 661	7 807
Genomsnittlig skuldränta	%	4,2	4,3	4,1	4,5
Fastighetens belåningsgrad	%	87,2	76,9	86,3	88,0
Taxeringsvärde	tkr	89 504	89 504	76 741	76 741

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till behandling av förlust

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets förlust	-1 652 536
Balanserat resultat	-937 244
Återstår till föreningsstämmans behandling:	-2 589 780

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl stadgar 0,3% av taxeringsvärdet	275 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-667 826
I ny räkning överföres	-2 196 954
	-2 589 780

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	1		
Årsavgifter		4 999 164	4 673 619
Övriga intäkter	2	1 419 611	1 493 355
		6 418 775	6 166 974
Fastighetskostnader			
Underhåll		-1 213 498	-513 412
Driftskostnader	3	-2 871 237	-2 511 186
Administrationsomkostnader	4	-465 036	-326 746
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 549 771	-3 351 344
Avskrivning av materiella anläggningstillågngar	5, 6	-410 896	-343 043
Resultat före finansiella poster		1 458 108	2 472 587
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		55 590	3 509
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-3 255 105	-2 942 809
Summa resultat från finansiella investeringar		-3 199 515	-2 939 299
Resultat efter finansiella poster		-1 741 407	-466 712
Skatt		88 871	0
Årets förlust		-1 652 536	-466 712
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-1 652 536	-466 712
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		667 826	513 412
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-275 000	-276 268
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 259 710	-229 568

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	155 509 328	146 840 018
Maskiner och inventarier	6	292 040	22 851
		155 801 368	146 862 869
Summa anläggningstillgångar		155 801 368	146 862 869
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 598
Avräkning skatter och avgifter		829	109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 643	25 908
		27 472	27 615
Kassa och bank		2 401 624	1 310 482
Summa omsättningstillgångar		2 429 096	1 338 097
Summa tillgångar		158 230 464	148 200 966

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8, 9		
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgift		4 873 976	2 995 847
Insatskapital		75 933 971	73 674 327
Fond för yttre underhåll		392 826	629 970
		81 200 773	77 300 144
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-937 244	-707 675
Årets förlust		-1 652 536	-466 712
		-2 589 780	-1 174 387
Summa eget kapital		78 610 993	76 125 757
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	78 029 401	68 834 023
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		700 055	1 993 924
Skatteskulder		15 377	19 095
Övriga kortfristiga skulder	11	18 572	24 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	856 066	1 203 903
		1 590 070	3 241 186
Summa eget kapital och skulder		158 230 464	148 200 966
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		78 035 000	68 835 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Kräftans årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Fastigheternas värde utgörs av anskaffningsvärdet. Proggressiv avskrivning tillämpas.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Inventarier	3-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Eget kapital
Föreningen förvärvade sin fastighet genom att köpa samtliga aktier i ett aktiebolag vars enda tillgång var fastigheten. Till följd av då gällande redovisningsregler innebar det att fastigheten skrevs upp till marknadsvärde samtidigt som aktierna skrevs ner med motsvarande belopp. Uppskrivningen av fastigheten överfördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital och nedskrivningen av andelarna belastade den ansamlade förlusten i fritt eget kapital med motsvarande belopp. Föreningen redovisade därmed ett stort underskott till följd av nedskrivningen.

Under 2010 publicerade FAR SRS policygrupp ett uttalande, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv och som gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs aktierna direkt till fastigheten. I föregåendeårs bokslut har justering skett så att förvärvet är redovisat i enlighet med detta alternativa sätt.

Upplåtelseavgift
Kostnader för iordningsställande och försäljning av tidigare hyresrätter har inte belastat årets resultat utan minskat upplåtelseavgifterna.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Statlig inkomstskatt
År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll
Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Övriga intäkter

	2011	2010
Hyresintäkter bostäder	596 807	758 507
Hyresintäkter lokaler	414 657	415 927
Hyresintäkter garage och parkeringar	336 446	310 668
Övriga intäkter	71 701	8 253
	1 419 611	1 493 355

Not 3 Drift

	2011-12-31	2010-12-31
Reparationer	188 417	126 998
Fastighetsskatt/avgift	173 468	170 618
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-El	159 822	110 921
-Uppvärmning, fastighet	1 097 872	1 109 966
-Vatten	229 533	218 930
-Sophämtning	158 606	124 204
Fastighetsskötsel	569 498	503 343
Fastighetsförsäkring	63 697	62 368
Kabel TV	71 699	67 987
Övriga fastighetskostnader	158 626	15 851
	2 871 238	2 511 186

Not 4 Administration

	2011	2010
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	201 307	202 543
Arvoden och sociala avgifter	52 315	52 384
Studier och fritidsverksamhet	2 500	0
Övrigt	208 915	71 819
	465 037	326 746

Not 5 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader		
Byggnadens ingående anskaffningsvärde	48 114 895	41 617 068
Årets åtgärder enl besiktning	9 046 064	6 497 827
Uppskrivning byggnad	58 859 765	58 859 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	116 020 724	106 974 660
Ingående avskrivningar	-1 126 750	-787 516
Årets avskrivningar	-185 619	-151 847
Årets avskrivning på uppskrivning	-191 135	-187 387
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 503 504	-1 126 750
Utgående planenligt restvärde byggnader	114 517 220	105 847 910
Mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	15 766 495	15 766 495
Uppskrivning mark	25 225 613	25 225 613
Totalt bokfört värde byggnader och mark	155 509 328	146 840 018
Taxeringsvärde		
Byggnader	59 070 000	59 070 000
Mark	30 434 000	30 434 000
	89 504 000	89 504 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 976	40 976
Årets anskaffningsvärde	303 331	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	344 307	40 976
Ingående avskrivningar	-18 125	-14 316
Årets Avskrivningar	-34 142	-3 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 267	-18 125
Utgående restvärde enligt plan	292 040	22 851

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsförsäkring	26 643	25 908
	26 643	25 908

Not 8 Eget kapital

I 2009 års årsredovisning redovisades en uppskrivningsfond, vilket motsvarade det övervärde som erlades för det bolag som tidigare ägde fastigheten. Ett nytt uttalande från FAR SRS, RedU 9, visar nu att det finns ett alternativt sätt att redovisa denna typ av fastighetsförvärv. En justering har därför skett, vilket innebär att transaktionen inte ses som en uppskrivning av fastigheten som ger en uppskrivningsfond utan istället att beloppet överförts från tillgångsposten aktier till fastigheten i samband med att fastigheten såldes till bostadsrättsföreningen.

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insats-kapital	Uppl. avg.	Uppskrivn. fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2009-12-31	**72 407 933**	**2 316 662**	**83 618 549**	**500 572**	**-83 984 070**	**-212 757**	**74 646 889**
Inbetalda insatser	1 266 394						1 266 394
Inbetalda upplåtelseavgifter		679 185					679 185
Reglering uppskrivningsfond			-83 618 549		83 618 549		
Reservering till yttre fond				230 223	-230 223		
Ianspråktagande av yttre fond	-	-	-	-100 825	100 825	-	-
Balansering av föregående års resultat					-212 757	212 757	-
Årets resultat						-466 712	-466 712
Eget kapital 2010-12-31	**73 674 327**	**2 995 847**	**0**	**629 970**	**-707 676**	**-466 712**	**76 125 756**
Inbetalda insatser	2 259 644						2 259 644
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 878 129					1 878 129
Reservering till yttre fond				276 268	-276 268		-
Ianspråktagande av yttre fond				-513 412	513 412		-
Balansering av föregående års resultat					-466 712	466 712	-
Årets resultat						-1 652 536	-1 652 536
Eget kapital 2011-12-31	**75 933 971**	**4 873 976**	**0**	**392 826**	**-937 244**	**-1 652 536**	**78 610 993**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Skuldbelopp kr	Räntesats %	Räntebindning
SBAB	22 000 000	5,05	2012-06-07
SBAB	22 000 000	5,16	2017-03-30
SBAB	12 000 000	4,05	2012-12-20
SBAB	10 234 023	2,77	2012-05-30
SBAB	2 595 378	4,20	2012-06-04
SBAB	4 000 000	3,19	2013-08-22
SBAB	5 200 000	3,39	2014-08-22
Summa	78 029 401		

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Utgående moms	10 012	16 008
Personalens källskatt	8 560	8 256
	18 572	24 264

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	434 573	506 087
Upplupna sociala avgifter	6 333	6 836
Upplupen räntekostnad	244 734	468 017
Arvode revision	10 400	9 800
Mölndals Energi fjärrvärme	143 921	200 668
Mölndals Energi, el	11 316	0
Renhållning	4 789	0
Vatten	0	12 495
	856 066	1 203 903

Mölndal 2012-03-05

Helena Karlsson

Göran Kjellsson

Ann-Christine Jakobsson

Lars Pettersson

Albin Wärme

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-03-23

BoRevision AB
Åsa Jeanson

Eva Karlberg
Eva Karlberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kräftan
Organisationsnummer 769615-6004

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Kräftan 8 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Mölndal den 23 mars 2012

Eva Karlberg
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Åsa Jeanson