

Bostadsrättsföreningen Kräftan 8
Org nr 769615-6004

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

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.

en AW AS
K MC

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 103 som upplåts med bostadsrätt och 11 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 fn. ingen 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.

am
← k
K
P
H

Föreningsfrågor

Stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-20. I stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 146 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 103

Samägare 43

Under året har 12 lägenheter överlåtits och 2 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. 1 070 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 428 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 2010-04-20 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse samt suppleanter

Helena Karlsson	Ledamot	Ordförande
Albin Wärme	Ledamot	Kassör
Lars Petersson	Ledamot	Vice ordförande
Göran Kjellsson	Ledamot	
Ann-Christine Jakobsson	Ledamot	Sekreterare
Roland Bragnå	Suppleant	
Martin Ahlström	Suppleant	
Johan Falkman	Suppleant	

om för
45

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Helena Karlsson, Göran Kjellsson och Ann-Christine Jakobsson samt suppleanterna Roland Bragnå och Martin Ahlström.
- Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.
- Firmatecknare har varit, styrelsen, två i förening.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 41 520 (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 Althack som revisorsuppleant valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB.

Valberedning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenovering etapp 2 är slutförd och etapp 3 påbörjad. Renovering av affärsfastighet har gjorts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fasadrenovering etapp 3 kommer att slutföras. Tvättstugor kommer att renoveras.

Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 277 kr/lgh, samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler och blir totalt 170 618 kr.

Budget för nästa år

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifter fr.o.m. 2011-01-01 med 4%.

Om AW
G L H
P

Flerårsjämförelse

		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2006/07</u>
Nettoomsättning	kr	6 166 974	5 979 794	5 913 840	3 434 393
Resultat efter finansiella poster	kr	-466 712	-212 073	-10 308	-83 851 828
Kassalikviditet	%	41	117	82	331
Fond för yttre underhåll	kr	629 970	500 572	193 608	
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	599,4	574,9	566,7	329,2
Lån per kvm bostadsyta	kr	7 961	7 661	7 807	7 888
Genomsnittlig skuldränta	%	4,3	4,1	4,5	2,4
Fastighetens belåningsgrad	%	76,9	86,3	88,0	88,9
Taxeringsvärde	tkr	89 504	76 741	76 741	76 741

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till behandling av förlust

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets förlust	-466 712
Balanserat resultat	-707 675
Återstår till föreningsstämmans behandling:	-1 174 387

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl stadgar 0,3% av taxeringsvärdet	276 268
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-513 412
I ny räkning överföres	-937 243
	-1 174 387

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Resultaträkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Nettoomsättning	1		
Årsavgifter		4 671 819	4 404 141
Övriga intäkter	2	1 495 155	1 575 653
		6 166 974	5 979 794
Fastighetskostnader			
Underhåll		-513 412	-100 825
Driftskostnader	3	-2 511 186	-2 651 569
Administrationsomkostnader	4	-326 746	-395 833
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 351 344	-3 148 227
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-343 043	-317 417
Resultat före finansiella poster		2 472 587	2 514 150
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		3 509	2 599
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-2 942 809	-2 728 822
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 939 299	-2 726 223
Resultat efter finansiella poster		-466 712	-212 073
Skatt		0	-684
Årets förlust		-466 712	-212 757
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-466 712	-212 757
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		513 412	100 825
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-276 268	-230 223
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-229 568	-342 155

eu
AW
HK GK m

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	146 840 018	140 681 425
Maskiner och inventarier	6	22 851	26 660
		146 862 869	140 708 085
Summa anläggningstillgångar			
		146 862 869	140 708 085
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 598	0
Avräkning skatter och avgifter		109	21 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 908	26 098
		27 615	47 666
<u>Kassa och bank</u>			
		1 310 482	1 123 680
Summa omsättningstillgångar			
		1 338 097	1 171 346
Summa tillgångar			
		148 200 966	141 879 431

om
AV
GE
JP
m

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8, 9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Upplåtelseavgift		2 995 847	2 316 662
Insatskapital		73 674 327	72 407 933
Fond för yttre underhåll		629 970	500 572
Uppskrivningsfond		0	83 618 549
		77 300 144	158 843 716
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-707 675	-83 984 069
Årets förlust		-466 712	-212 757
		-1 174 387	-84 196 826
Summa eget kapital			
		76 125 757	74 646 890
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	68 834 023	66 234 023
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 993 924	264 249
Skatteskulder		19 095	40 005
Övriga kortfristiga skulder	11	24 264	29 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 203 903	664 939
		3 241 186	998 518
Summa eget kapital och skulder			
		148 200 966	141 879 431
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		68 835 000	68 000 000
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 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. Progressiv 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 årets 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.

an för
GE

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Hysesintäkter bostäder	758 507	839 480
Hysesintäkter lokaler	415 927	422 455
Hysesintäkter garage och parkeringar	312 468	302 352
Övriga intäkter	8 253	11 366
	<u>1 495 155</u>	<u>1 575 653</u>

aw
4E
AU
JP
M

Not 3 Drift

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Reparationer	126 998	325 711
Fastighetsskatt/avgift	170 618	166 418
Taxebundna avgifter och uppvärmning		
-El	110 921	99 121
-Uppvärmning, fastighet	1 109 966	1 151 311
-Vatten	218 930	227 475
-Sophämtning	124 204	142 877
Fastighetsskötsel	503 343	363 482
Fastighetsförsäkring	62 368	60 789
Kabel TV	67 987	70 012
Övriga fastighetskostnader	15 851	44 372
	2 511 186	2 651 568

Not 4 Administration

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Förvaltningskostnader inkl avtal adm. förvaltning	202 543	173 702
Arvoden och sociala avgifter	52 384	55 581
Studier och fritidsverksamhet	0	7 059
Övrigt	71 819	159 492
	326 746	395 834

an pu sp
ek PK pu

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Byggnader		
Byggnadens ingående anskaffningsvärde	41 617 068	41 311 152
Årets åtgärder enl besiktning	6 497 827	305 916
Uppskrivning byggnad	58 859 765	58 859 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	106 974 660	100 476 833
Ingående avskrivningar	-787 516	-473 908
Årets avskrivningar	-151 847	-129 895
Årets avskrivning på uppskrivning	-187 387	-183 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 126 750	-787 516
Utgående planenligt restvärde byggnader	105 847 910	99 689 317
Mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	15 766 495	15 766 495
Uppskrivning mark	25 225 613	25 225 613
Totalt bokfört värde byggnader och mark	146 840 018	140 681 425
Taxeringsvärde		
Byggnader	59 070 000	52 729 000
Mark	30 434 000	24 012 000
	89 504 000	76 741 000

OK AW MP
EK NK

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	40 976	40 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 976	40 976
Ingående avskrivningar	-14 316	-10 507
Årets Avskrivningar	-3 809	-3 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 125	-14 316
Utgående restvärde enligt plan	<u>22 851</u>	<u>26 660</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	25 908	26 098
	<u>25 908</u>	<u>26 098</u>

Not 8 Eget kapital

I föregående årsredovisning redovisades en uppskrivningsfond, vilket motsvarade det övertvärde 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.

Qu AW
GK H/2011

Not 9 Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Uppl. avg.	Uppskrivn. fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2008-12-31	71 141 539	1 673 056	83 802 262	193 608	-83 784 256	-76 562	72 949 647
Inbetalda insatser	1 266 394						1 266 394
Inbetalda upplåtelseavgifter		643 606					643 606
Reglering uppskrivningsfond			-183 713		183 713		
Reservering till yttre fond				306 964	-306 964		
Balansering av föregående års resultat					-76 562	76 562	-
Årets resultat						-212 757	-212 757
Eget kapital 2009-12-31	72 407 933	2 316 662	83 618 549	500 572	-83 984 069	-212 757	74 646 890
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	-707 675	-466 712	76 125 757

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	2,73	2011-12-20
SBAB	10 234 023	2,77	2012-05-30
SBAB	2 600 000	2,74	2011-06-03
Summa	68 834 023		

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

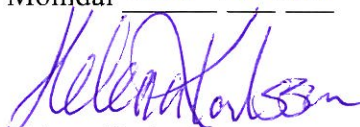
	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Utgående moms	16 008	21 165
Personalens källskatt	8 256	8 160
	<u>24 264</u>	<u>29 325</u>

all Ar
GZK m

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	506 087	324 119
Upplupna sociala avgifter	6 836	7 824
Upplupen räntekostnad	468 017	116 549
Arvode revision	9 800	21 000
Mölnbals Energi fjärrvärme	200 668	186 745
Mölnbals Energi, el	0	8 702
Vatten	12 495	0
	<u>1 203 903</u>	<u>664 939</u>

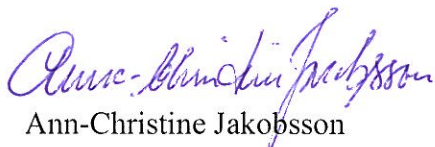
Mölnbals 2011-03-10



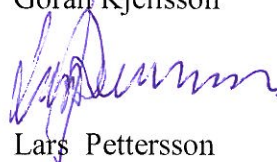
Helena Karlsson



Göran Kjellsson



Ann-Christine Jakobsson

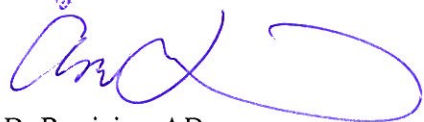


Lars Pettersson



Albin Wärme

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-03-21.



BoRevision AB
Asa Jeanson



Eva Karlberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i **Bostadsrättsföreningen Kräftan 8** Org.nr 769615-6004

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kräftan 8 i Mölndal för räkenskapsåret 2010. 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 därmed 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mölndal den 21/3 2011

Eva Karlberg
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Åsa Jeanson