

Bostadsrättsföreningen Kräftan 8
Org nr 769615-6004

Årsredovisning för räkenskapsåret 2008

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna och främja medlemmarnas ekonomiska intressen, samt att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma behov med anknytning till boendet

Fastigheterna

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kräftan 8.

Byggnadsår 1961

	Antal	Ytor m2
Lägenheter, bostadsrätt	99	7605 kvm
Lägenheter, hyresrätter	15	1041 kvm
Lokaler		731 kvm

Ekonomi

	2008	2007
Nettoomsättning	5 913 840	3 434 393
Resultat efter finansiella poster	-76 562	-85 586 237
Fond för yttre underhåll	193 608	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	566,38	566,38

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 20 maj 2008, 79 personer var närvarande och 78 personer var röstberättigade.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 143 medlemmar, varav

Bostadsrättshavare 99

Samägare 44

Under året har 10 lägenheter överlåtits.

Styrelse samt suppleanter

Catarina Andbert	ordförande
Magnus Dahlén	sekreterare
Johan Falkman	vice ordförande
Göran Kjellsson	ledamot
Katarina Söderman	kassör

Roland Bragnå suppleant

Jens Nilsson suppleant

Ann-Christine Ungberg suppleant

Styrelsen har under året hållit 15 styrelsemöten.

Firmatecknare har varit styrelsen då firman har tecknats av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Revisorer

Extern revisor har varit Lennart Persson, BDO Nordic, intern revisor har varit Eva Karlberg och intern revisorssuppleant Eva Oltäng valda av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Susanne Altback, Mona Söderhäll och Ulrika Olsson, valda av stämman.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Ombyggnad underhåll

- Lås till bommar byttes ut till nytt godkänt låssystem.
- Renovering av lägenhet för försäljning å föreningens vägnar.
- Ny cirkulationspump inköpt och monterad.
- Ett antal pilträd i föreningen har klippts ned p.g.a. av att de drabbats av pilskorv.
- Nya skyltar med föreningens namn och gatuadresser i trappuppgångarna har donerats av medlem i föreningen.
- Grill inköpt och monterad för användning för alla boende i föreningen.
- Energideklaration är utförd i enlighet med ny lagstiftning.
- Etapp 1 av renoveringen av fasader m.m. har genomförts under perioden augusti till december 2008. Thomas Rapp och Urban Sundbye på HSB har varit samordnare.
- Efter ett antal besiktningar och inventeringar av fastigheten har upphandling skett på sedvanligt vis.

Förvaltare

HSB Mölndal sköter vår fastighet. De handhar bl.a. hyresavier, fastighetsskötsel och felanmälan.

Aktiviteter

- Vi har haft två städdagar med god uppslutning i föreningen, 12 april och 18 oktober. Containrar var uppställda i samband med dessa gemensamma städdagar.
- Expeditionen har haft öppet varannan torsdag ojämnt kl. 18-19, alltid med två representanter från styrelsen. Expeditionen var stängd under juli och en del av augusti.
- Den 1 juni firade vi Brf. Kräftans ettårsdag med en gårdsfest.
- Den 11 december hade vi glöggkväll för alla i boende i föreningen. Omkring 50 personer deltog. Några medlemmar hade även försäljning egengjorda hantverk och tavlor.

Avgifter och hyror

- Avgifterna för år 2009, höjning med 2 % från och med 1 april 2009.
- Årsavgift 2008: 566,38 kr/m²
- Hyresavgifterna är under förhandling.
- Hyresavgifterna 2008: 869,68 kr/m²

Kommentar till balans- och resultaträkning

Intäkter och kostnader för år 2007 avser endast 7 månader och därmed blir det ingen rättvis jämförelse mot år 2008.

Förväntad framtida utveckling

- Budget för 2009 är lagd och godkänd av styrelsen.
- Vi planerar att hyra ut lokaler som föreningen äger för att främja föreningens ekonomi.

Framtida underhåll

- Under 2009 kommer etapp 2 av fastighetsrenoveringen att genomföras. Till denna etapp är ca 3 miljoner budgeterat. Renoveringen berör främst fasaderna på fastigheterna. De berörda fastigheterna är Frejagatan 7 A-C och Tvillinggatan 4 A-C.
- Etapp 3 planeras ske under år 2010. Berörda fastigheter är Tvillinggatan 2A-C och Lammevallsgatan 42 D-G.

Förslag till behandling av förlust

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets förlust	-76 562
Balanserat resultat	-84 067 372
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-84 143 934

Styrelsen föreslår följande behandling:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl stadgar 0,4% av taxeringsvärdet	306 964
I ny räkning överföres	-84 450 898
	-84 143 934

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning	2	5 913 840	3 434 393
Fastighetskostnader			
Drift	3	-2 740 411	-1 277 498
Underhåll		0	-44 931
Fastighetsavgift / Fastighetsskatt		-72 621	-205 410
Avskrivningar		-312 268	-172 147
		-3 125 300	-1 699 986
Rörelseresultat		2 788 540	1 734 407
Finansiella poster			
Nedskrivning av aktier		0	-84 085 378
Ränteintäkter		236 629	78 344
Räntekostnader och liknade resultatposter	4	-3 035 477	-1 579 201
		-2 798 848	-85 586 235
Inkomstskatt		-66 254	-21 936
Årets förlust		<u>-76 562</u>	<u>-83 873 764</u>

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	140 689 117	136 472 975
Maskiner och inventarier	6	30 469	36 214
		140 719 586	136 509 189
Summa anläggningstillgångar		140 719 586	136 509 189
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	7	4 455	571 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 004	45 609
		54 459	616 729
<u>Kortfristiga placeringar</u>	9	0	486 908
<u>Kassa och bank</u>		1 180 120	4 254 021
Summa omsättningstillgångar		1 234 579	5 357 658
Summa tillgångar		141 954 165	141 866 847

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Upplåtelseavgift		1 673 056	1 268 331
Insatskapital		71 141 539	70 446 264
Fond för yttre underhåll		193 608	0
Uppskrivningsfond		83 802 262	83 982 373
		156 810 465	155 696 968
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-84 067 372	0
Omföring från uppskrivningsfond		283 116	103 005
Årets förlust		-76 562	-83 873 764
		-83 860 818	-83 770 759
Summa eget kapital			
		72 949 647	71 926 209
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	67 500 417	68 195 692
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		607 571	379 196
Skatteskulder		197 046	227 346
Skuld dotterbolag		0	637 705
Övriga kortfristiga skulder	12	33 140	7 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	666 344	492 923
		1 504 101	1 744 946
Summa eget kapital och skulder			
		141 954 165	141 866 847
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		56 500 000	56 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fastigheternas värde utgörs av anskaffningsvärdet. Progressiv avskrivning tillämpas.

Maskiner och inventarier

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas: 5 år respektive 10 år

Mark

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt stadgar med 0,4 % 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.

Övriga bokslutskommentarer

Statlig inkomstskatt

Fr o m år 2007 beskattas äkta bostadsrättsföreningar med 28 % av finansiella intäkter efter avräkning av eventuellt taxerat underskott. Föreningens beskattningsunderlag uppgick vid årets slut till 236 622 kr, vilket medför en inkomstskatt på 66 254 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2008-12-31</u>
Årsavgifter	4 903 279
Hyrer	1 733 633
Övriga intäkter	10 382
Brutto	6 647 294
Hyresbortfall	-731 534
Övriga avdrag	-1 920
Netto	<u>5 913 840</u>

Not 3 Drift

	<u>2008-12-31</u>
Förbrukningsmaterial	8 349
Reparationer	193 450
Taxebunda utgifter och uppvärmning	
- El	99 581
- Uppvärmning	1 050 670
- Vatten	205 142
- Sophämtning	134 041
Övriga avg. inkl. skötsel och avtal teknisk förvaltning	537 467
Förvaltningskostnader	173 036
Studier och fritidsverksamhet	4 722
Övrigt	333 953
	<u>2 740 411</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2008</u>
Räntekostnader fastighet	-3 035 477
	<u>-3 035 477</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2008-12-31</u>
Byggnader	
Byggnadens anskaffningsvärde	36 788 487
Årets åtgärder enl besiktning	4 522 665
Uppskrivning byggnad	58 859 765
	<u>100 170 917</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	
Ingående avskrivningar	-167 385
Årets avskrivningar	-126 412
Årets avskrivning på uppskrivning	-180 111
	<u>-473 908</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	
Utgående planenligt restvärde byggnader	<u>99 697 009</u>
Mark	
Årets anskaffningsvärde	15 766 495
Uppskrivning mark	25 225 613
	<u>140 689 117</u>
Taxeringsvärde	
Byggnader	52 729 000
Mark	24 012 000
	<u>76 741 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	40 976	0
Årets anskaffningsvärde	0	40 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 976	40 976
Ingående avskrivningar	-4 762	0
Årets Avskrivningar	-5 745	-4 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 507	-4 762
Utgående restvärde enligt plan	<u>30 469</u>	<u>36 214</u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2008-12-31</u>	<u>2007-12-31</u>
Avräkning skatter och avgifter	8	1
Övriga fordringar	4 447	571 119
	<u>4 455</u>	<u>571 120</u>

1

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2008-12-31</u>
Com Hem	17 780
Fastighetsförsäkring 2009-05-31	24 252
Mölnbalds energi, förutbet fjärrvärme	6 800
Upplupna parkeringsintäkter	1 172
	<u>50 004</u>

Not 9 Kortfristiga placeringar

	<u>2008-01-01</u>	<u>2006-11-29</u>
	<u>-2008-12-31</u>	<u>-2007-12-31</u>
1.000 aktier i Grundborgen FHWSX AB (556703-3971)	0	486 908
	<u>0</u>	<u>486 908</u>

Not 10 Förändring av eget kapital

	Insats- kapital	Uppl. avg.	Uppskrivn. fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2007-12-31	70 446 264	1 268 331	83 982 373	-	103 005	-83 873 764	71 926 209
Inbetalda insatser	695 275				-	-	695 275
Inbetalda upplåtelseavgifter	-	404 725	-	-	-	-	404 725
Reglering uppskrivningsfond	-	-	-180 111	-	180 111	-	-
Reservering till yttre fond	-	-	-	193 608	-193 608	-	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-	-83 873 764	83 873 764	-
Årets resultat						-76 562	-76 562
Eget kapital 2008-12-31	71 141 539	1 673 056	83 802 262	193 608	-83 784 256	-76 562	72 949 647

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>Skuldbelopp kr</u>	<u>Räntesats %</u>	<u>Räntebindning</u>
SBAB	22 000 000	5,05	2012-06-07
SBAB	22 000 000	5,16	2017-03-29
SBAB	12 000 000	3,58	rörlig
Akelius	<u>11 500 417</u>	1,75	2009-05-31
Summa	<u>67 500 417</u>		

Lånet till Akelius amorteras löpande efterhand som hyresrätter säljs.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2008-12-31</u>
Utgående moms	19 358
Personalens källskatt	6 870
Övriga kortfristiga skulder	6 912
	<u>33 140</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2008-12-31

Förutbetalda hyror och avgifter	457 787
Upplupen räntekostnad	180 957
Arvode revision	18 750
Mölndals Energi, el	8 850
	666 344

Mölndal 2009-03-26



Catarina Andbert



Göran Kjellsson



Katarina Söderman



Magnus Dahlén



Johan Falkman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009-03-26.

BDO Nordic



Lennart Persson



Eva Karlberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kräftan 8

Org.nr. 769615-6004

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Kräftan 8 för år 2008-01-01 – 2008-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 26 mars 2009



Lennart Persson
Auktoriserad revisor