



# 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Krukomakaren 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Krukomakaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 1 och GA 3. Föreningens andel är 30 procent. Samfälligheten förvaltar GA 1 sopsug andel 1,33% och GA 3 infartsväg 36,6%.

#### Styrelsen

Hedvig Rebecka Glans	Ledamot
Maud Helena Larsen	Ledamot
Max Fredrik Lönnqvist	Ledamot
Dag Anders Nyström	Ledamot
Frida Christin Siwe	Ledamot
Peeter Uno Umbliä	Ledamot
Lotta Jenny Charlotta Herling	Suppleant
Svetlana Ester Kiwanuka	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jonas Lotterberg  
Lena Lundberg

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

LR Revision AB  
LR Revision AB

### Valberedning

Anna Hallberg  
Pella Myrstener

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-09.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Krukomakaren 5	2000	Stockholm
Krukomakaren 6	2000	Stockholm
Krukomakaren 9	2000	Stockholm
Krukomakaren 10	2000	Stockholm
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

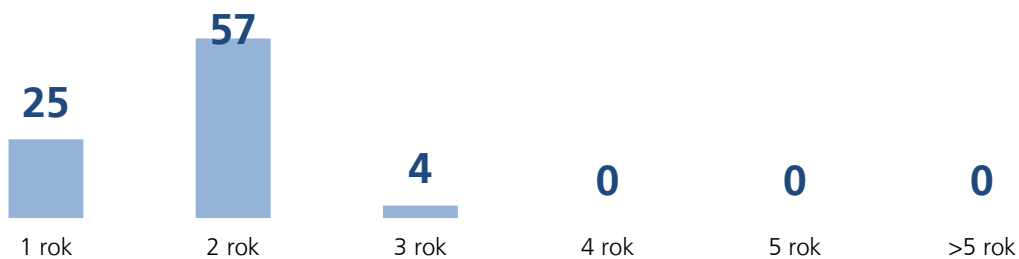
Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 675 m<sup>2</sup>, varav 3 632 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 43 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Kommentar

hobby/lagerlokaler

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av tvättmaskiner	2017
Byte av fläktar i två fastigheter	2017
Renovering och målning av portar och skärmtak	2016
Fönsterrenovering och målning av fönster	2014
Nya balkonger	2014
OVK	2010 - 2013
Nya balkonger	2009
Trapphusmålning	2006 - 2007
Omläggning av tak	2003
Byte av maskiner i tvättstuga	2003
Rörstambyte	2001 - 2002
Elstambyte	2001 - 2002
Fönsterrenovering	2001

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

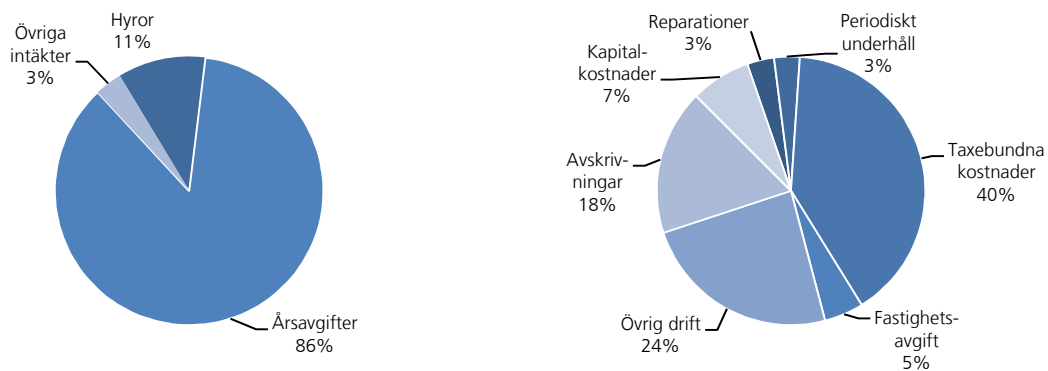
Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Canal Digital (och Viasat)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	ATB
Fastighetsjour	Dygnet runt service fastighetsjour AB
Bredbandsleverantör	Ownit
Tillsyn och drift av fjärrvärmeundercentral	AB Energiekonomi

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 898 445</b>	<b>4 875 454</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 151 210	3 101 886
Finansiella intäkter	155	1 218
Minskning kortfristiga fordringar	4 039	717
Balkongfond	31 680	31 680
Kapitaltillskott	709 250	0
Ökning av kortfristiga skulder	6 504	71 555
	<b>3 902 838</b>	<b>3 207 056</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 872 675	1 867 239
Finansiella kostnader	181 552	213 126
Ökning av materiella anläggningstillgångar	152 419	0
Minskning av långfristiga skulder	86 450	103 700
	<b>2 293 096</b>	<b>2 184 065</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 508 188</b>	<b>5 898 445</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 609 742</b>	<b>1 022 991</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byte av fläktar i två fastigheter skett, tvättmaskinerna i tvättstugan har renoverats och snöröjningen har upphandlats och leverantör har bytts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st  
Överlåtelse under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115  
Tillkommande medlemmar: 14  
Avgående medlemmar: 15  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 114

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	757	757	757	757
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 160	1 664	893	637
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 769	2 793	2 822	2 846
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	27	23	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	208	211	201	169
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	24	35	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	49	58	60	77
Soliditet (%)	85	84	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	659	584	639	-319
Nettoomsättning (tkr)	3 151	3 073	3 102	3 036

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 632 m<sup>2</sup> bostäder och 43 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	36 969 063	0	0	36 969 063
Upplåtelseavgifter	25 196 685	0	0	25 196 685
Kapitaltillskott	1 545 564	709 250	0	836 314
Fond för yttre underhåll	1 050 485	268 000	0	782 485
Balkongfond	241 800	194 280	0	47 520
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>65 003 597</b>	<b>1 171 530</b>	<b>0</b>	<b>63 832 067</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 526 503	-268 000	584 344	-6 842 847
Årets resultat	658 744	658 744	-584 344	584 344
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 867 759</b>	<b>390 744</b>	<b>0</b>	<b>-6 258 503</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>59 135 838</b>	<b>1 562 274</b>	<b>0</b>	<b>57 573 564</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	658 744
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 258 503
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-268 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>6 649 247</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

76 075

**6 725 322**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 151 182	3 072 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28	29 021
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 151 210</b>	<b>3 101 886</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 638 092	-1 645 878
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 210	-147 678
Personalkostnader	Not 6	-71 373	-73 683
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-438 395	-438 395
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 311 069</b>	<b>-2 305 634</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>840 141</b>	<b>796 252</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		155	1 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 552	-213 126
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 397</b>	<b>-211 908</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>658 744</b>	<b>584 344</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>658 744</b>	<b>584 344</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	61 754 928	62 193 322
Pågående byggnation	Not 9	152 419	0
Maskiner och inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 907 347</b>	<b>62 193 322</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>61 907 347</b>	<b>62 193 322</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 572 152	5 966 448
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 572 152</b>	<b>5 966 448</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 572 152</b>	<b>5 966 448</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 479 498</b>	<b>68 159 770</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		62 165 748	62 165 748
Kapitaltillskott		1 545 564	836 314
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 050 485	782 485
Balkongfond		241 800	47 520
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 003 597</b>	<b>63 832 067</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 526 503	-6 842 847
Årets resultat		658 744	584 344
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 867 759</b>	<b>-6 258 503</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>59 135 838</b>	<b>57 573 564</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 13	0	162 600
		<b>0</b>	<b>162 600</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 166 550	9 905 941
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 166 550</b>	<b>9 905 941</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 756 641	103 700
Leverantörsskulder		139 126	138 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	281 343	274 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 177 110</b>	<b>517 665</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 479 498</b>	<b>68 159 770</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	143år, 20 år	143 år, 20 år
Markanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	10 år	10 år
Balkonger	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 713 780	2 713 780
Hyror bostäder	33 313	49 969
Hyror lokaler	163 245	101 465
Hyror parkering	130 900	120 000
Hyror förråd	5 580	0
Bredbandsintäkter	87 380	87 822
Avgift andrahandsuthyrning	17 161	0
Öresutjämning	-177	-171
	<b>3 151 182</b>	<b>3 072 865</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	13 666
Övriga intäkter	28	15 355
	<b>28</b>	<b>29 021</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel gård beställning	30 110	9 635
	Snöröjning/sandning	4 961	4 566
	Städning entreprenad	123 540	120 524
	Sophantering	2 745	0
	Gård	1 872	0
	Serviceavtal	13 033	19 981
	Förbrukningsmateriel	724	2 485
		<b>176 985</b>	<b>157 191</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	22 958	12 936
	Sophantering/återvinning	24 436	0
	Lås	10 287	696
	VVS	0	8 183
	Värmeanläggning/undercentral	9 750	0
	Elinstallationer	0	35 556
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 068	0
	Tak	0	3 188
	Skador/klotter/skadegörelse	8 282	1 681
		<b>80 781</b>	<b>62 240</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	131 375
	Ventilation	76 075	0
		<b>76 075</b>	<b>131 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	104 325	100 037
	Värme	764 761	775 815
	Vatten	104 716	88 037
	Sophämtning/renhållning	0	9 983
	Grovsopor	27 465	23 968
		<b>1 001 267</b>	<b>997 840</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	22 255	20 812
	Samfällighetsavgift	75 719	75 452
	Bredband	87 720	87 720
		<b>185 694</b>	<b>183 984</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>117 290</b>	<b>113 248</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 638 092</b>	<b>1 645 878</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	288	407
	Hysesförluster	0	318
	Revisionsarvode extern revisor	11 813	11 375
	Föreningskostnader	1 263	81
	Förvaltningsarvode	136 348	132 709
	Administration	4 083	2 788
	Korttidsinventarier	6 915	0
	Konsultarvode	2 500	0
		<b>163 210</b>	<b>147 678</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	55 728	57 838
	Sociala kostnader	15 645	15 845
		<b>71 373</b>	<b>73 683</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	234 309	234 309
	Förbättringar	204 085	204 085
		<b>438 395</b>	<b>438 395</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	67 034 028	67 034 028
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 034 028</b>	<b>67 034 028</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 840 705	-4 402 311
	Årets avskrivningar enligt plan	-438 395	-438 395
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 279 100</b>	<b>-4 840 705</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>61 754 928</b>	<b>62 193 322</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 030 047	21 030 047
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	33 820 000	33 820 000
	Taxeringsvärde mark	55 600 000	55 600 000
		<b>89 420 000</b>	<b>89 420 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	89 000 000	89 000 000
	Lokaler	420 000	420 000
		<b>89 420 000</b>	<b>89 420 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	152 419	0
		<b>152 419</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	220 525	220 525
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>220 525</b>	<b>220 525</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-220 525	-220 525
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-220 525</b>	<b>-220 525</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	6 739	6 736
	Skattefordran	57 225	61 267
	Klientmedel hos SBC	7 508 188	5 898 445
		<b>7 572 152</b>	<b>5 966 448</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	782 485	514 485
	Reservering enligt stadgar	268 000	268 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 050 485</b>	<b>782 485</b>
<b>Not 13</b>	<b>ÖVRIGA FONDER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Övriga fonder</b>		
	Vid årets början	162 600	162 600
	Omklassificering, se eget kapital	-162 600	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>162 600</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	2,150 %	3 383 250	3 417 950	2020-05-20
Nordea	1,850 %	3 887 000	3 938 750	2022-01-12
Nordea	1,300 %	2 652 941	2 652 941	2018-02-05
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 923 191</b>	<b>10 009 641</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 756 641	-103 700	
		<b>7 166 550</b>	<b>9 905 941</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 751 750 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	25 496 640	25 496 640

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränta	26 307	20 777
Avgifter och hyror	255 036	254 212
	<b>281 343</b>	<b>274 989</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under februari har ett av föreningens lån amorterats av i sin helhet. Inga större underhållsarbeten är planerade.

---

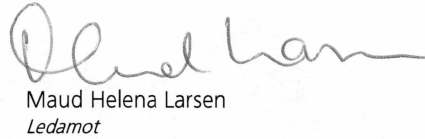
## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 30/3 2018




Hedvig Rebecka Glans  
*Ledamot*



Maud Helena Larsen  
*Ledamot*



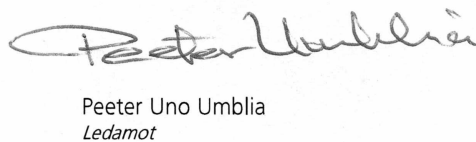
Max Fredrik Lönnqvist  
*Ledamot*



Dag Anders Nyström  
*Ledamot*



Frida Christin Siwe  
*Ledamot*



Peeter Uno Umblia  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2018



Jonas Lotterberg  
*Extern revisor*



# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Krukamakaren 1**

Org.nr 769601-5093

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krukamakaren 1 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 om att avveckla verksamheten.

### **Revisorns ansvar**

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Krukomakaren 1 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

### *Revisorans ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

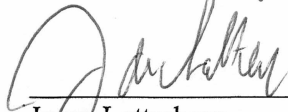
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Vingåker den 6/4 2018



---

Jonas Lotterberg  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 713 800	2 713 780	2 714 000
Hyror bostäder	0	33 313	50 000
Hyror lokaler	162 700	163 245	145 000
Hyror parkering	118 800	130 900	120 000
Hyror förråd	0	5 580	0
Bredbandsintäkter	86 700	87 380	88 000
Avgift andrahandsuthyrning	12 000	17 161	0
Öresutjämning	0	-177	0
Övriga intäkter	0	28	0
	<b>3 094 000</b>	<b>3 151 210</b>	<b>3 117 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	-50 000	-30 110	-10 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-4 961	0
Städning entreprenad	-127 000	-123 540	-124 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
Soppantering	0	-2 745	0
Gård	0	-1 872	0
Serviceavtal	-12 000	-13 033	-13 000
Förbrukningsmateriel	-50 000	-724	-3 000
	<b>-266 000</b>	<b>-176 985</b>	<b>-150 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Tvättstuga	-25 000	-22 958	0
Soppantering/återvinning	0	-24 436	0
Lås	-20 000	-10 287	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 750	0
Elinstallationer	-20 000	0	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 068	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 282	0
	<b>-165 000</b>	<b>-80 781</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-250 000
Ventilation	0	-76 075	0
	<b>0</b>	<b>-76 075</b>	<b>-250 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-107 000	-104 325	-100 000
Värme	-795 000	-764 761	-841 000
Vatten	-106 000	-104 716	-90 000
Sophämtning/renhållning	-10 000	0	-10 000
Grovsopor	-10 000	-27 465	-10 000
	<b>-1 028 000</b>	<b>-1 001 267</b>	<b>-1 051 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-23 000	-22 255	-21 000
Samfällighetsavgift	-65 000	-75 719	-60 000
Bredband	-90 000	-87 720	-90 000
	<b>-178 000</b>	<b>-185 694</b>	<b>-171 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-120 700	-117 290	-117 000
	<b>-120 700</b>	<b>-117 290</b>	<b>-117 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-500	-288	-500
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-11 813	-130 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 263	-500
Förvaltningsarvode	-141 000	-136 348	-134 000
Administration	-4 000	-4 083	-4 000
Korttidsinventarier	0	-6 915	0
Konsultarvode	0	-2 500	0
	<b>-158 500</b>	<b>-163 210</b>	<b>-269 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-58 000	-55 728	-58 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-15 645	-16 000
	<b>-74 000</b>	<b>-71 373</b>	<b>-74 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-234 300	-234 309	-234 000
Förbättringar	-206 100	-204 085	-204 000
	<b>-440 400</b>	<b>-438 395</b>	<b>-438 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 430 600</b>	<b>-2 311 069</b>	<b>-2 620 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>663 400</b>	<b>840 141</b>	<b>497 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	152	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-144 000	-181 552	-211 000
	<b>-144 000</b>	<b>-181 397</b>	<b>-211 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>519 400</b>	<b>658 744</b>	<b>286 000</b>