



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Krukomakaren 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krukomakaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Jenny Kristina Bäckman	Ledamot	
Svetlana Ester Kiwanuka	Ledamot	
Max Fredrik Lönnqvist	Ledamot	Har frånträtt styrelseuppdraget per december 2018 pga flytt från föreningen.
Dag Anders Nyström	Ledamot	
Frida Christin Siwe	Ledamot	
Peeter Uno Umbliä	Ledamot	
Hedvig Rebecka Glans	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Max Fredrik Lönnqvist.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Lotterberg
Lena Lundberg

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

LR Revision AB
LR Revision AB

Valberedning

Anna Hallberg
Anna Löfgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-22.

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

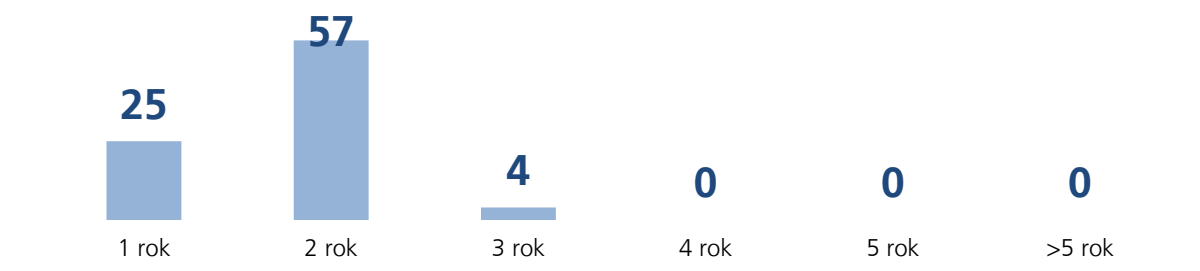
Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 675 m², varav 3 632 m² utgör lägenhetsyta och 43 m² 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 tvättstuga	2019
Renovering av tvättmaskiner	2017
Byte av fläktar i två fastigheter	2017
Renovering och målning av portar och skärmtak	2016
Nya balkonger	2014
Fönsterrenovering och målning av fönster	2014
OVK	2010 - 2013
Nya balkonger	2009
Trapphusmålning	2006 - 2007
Byte av maskiner i tvättstuga	2003
Omläggning av tak	2003
Rörstambyte	2001 - 2002
Elstambyte	2001 - 2002
Fönsterrenovering	2001

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

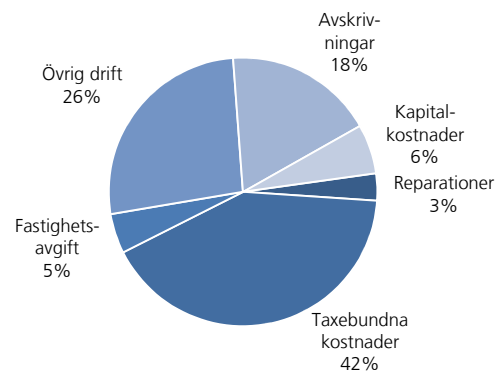
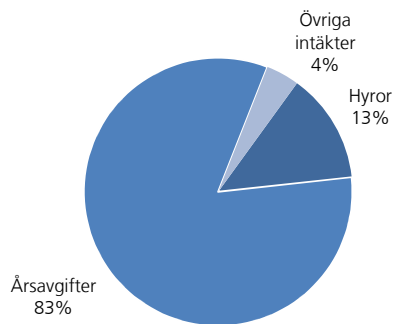
Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Canal Digital (och Viasat)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	SBR
Fastighetsjour	Dygnet runt service fastighetsjour AB
Bredbandsleverantör	Ownit
Tillsyn och drift av fjärrvärmeundercentral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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 508 188	5 898 445
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 280 502	3 151 210
Finansiella intäkter	200	155
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 039
Balkongfond	31 680	31 680
Kapitaltillskott	119 418	709 250
Ökning av kortfristiga skulder	136 382	6 504
	3 568 182	3 902 838
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 877 432	1 872 675
Finansiella kostnader	146 939	181 552
Ökning av materiella anläggningstillgångar	906 624	152 419
Ökning av kortfristiga fordringar	605	0
Minskning av långfristiga skulder	2 756 641	86 450
	5 688 241	2 293 096
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 388 129	7 508 188
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 120 059	1 609 742

*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 1 337 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 februari 2018 har ett av föreningens lån, om ca 2,65 mkr, amorterats av i sin helhet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 13 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	757	757	757	757
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 474	2 160	1 664	893
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 000	2 769	2 793	2 822
Elkostnad/m ² totalyta	31	28	27	23
Värmekostnad/m ² totalyta	215	208	211	201
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	24	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	49	58	60
Soliditet (%)	89	85	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	811	659	584	639
Nettoomsättning (tkr)	3 276	3 151	3 073	3 102

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 632 m² bostäder och 43 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 969 063	0	0	36 969 063
Upplåtelseavgifter	25 196 685	0	0	25 196 685
Kapitaltillskott	1 664 982	119 418	0	1 545 564
Fond för yttre underhåll	1 242 410	268 000	-76 075	1 050 485
Balkongfond	273 480	31 680	0	241 800
S:a bundet eget kapital	65 346 620	419 098	-76 075	65 003 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 059 684	-268 000	734 819	-6 526 503
Årets resultat	810 876	810 876	-658 744	658 744
S:a ansamlad förlust	-5 248 808	542 876	76 075	-5 867 759
S:a eget kapital	60 097 812	961 974	0	59 135 838

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	810 876
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 725 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-268 000</u>
summa balanserat resultat	7 268 198

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>7 268 198</u>
----------------------------------	-------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 276 030	3 151 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 472	28
Summa rörelseintäkter		3 280 502	3 151 210
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 554 158	-1 638 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 783	-163 210
Personalkostnader	Not 6	-142 491	-71 373
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-445 455	-438 395
Summa rörelsekostnader		-2 322 887	-2 311 069
RÖRELSERESULTAT		957 615	840 141
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 939	-181 552
Summa finansiella poster		-146 739	-181 397
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		810 876	658 744
ÅRETS RESULTAT		810 876	658 744

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	62 368 516	61 754 928
Pågående byggnation	Not 9	0	152 419
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 368 516	61 907 347
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 368 516	61 907 347
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 497	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	5 450 201	7 572 152
Summa kortfristiga fordringar		5 452 698	7 572 152
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 452 698	7 572 152
SUMMA TILLGÅNGAR		67 821 214	69 479 498

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 165 748	62 165 748
Kapitaltillskott		1 664 982	1 545 564
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 242 410	1 050 485
Balkongfond		273 480	241 800
Summa bundet eget kapital		65 346 620	65 003 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 059 684	-6 526 503
Årets resultat		810 876	658 744
Summa fritt eget kapital		-5 248 808	-5 867 759
SUMMA EGET KAPITAL		60 097 812	59 135 838
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	7 062 850	7 166 550
Summa långfristiga skulder		7 062 850	7 166 550
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	103 700	2 756 641
Leverantörsskulder		172 461	139 126
Övriga skulder		10 999	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	373 392	281 343
Summa kortfristiga skulder		660 551	3 177 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 821 214	69 479 498

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	143 år, 20 år	143år, 20 år
Markanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	10 år	10 år
Balkonger	100 år, 50 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 713 780	2 713 780
Hyror bostäder	132 000	33 313
Hyror lokaler	184 096	163 245
Hyror parkering	118 800	130 900
Hyror förråd	0	5 580
Bredbandsintäkter	86 700	87 380
Avgift andrahandsuthyrning	40 815	17 161
Öresutjämning	-161	-177
	3 276 030	3 151 182

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	4 472	28
	4 472	28

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	2 418	0
	Fastighetskötsel gård beställning	8 690	30 110
	Snöröjning/sandning	0	4 961
	Städning entreprenad	106 463	123 540
	Städning enligt beställning	5 820	0
	Sophantering	0	2 745
	Gård	300	1 872
	Serviceavtal	13 424	13 033
	Förbrukningsmateriel	9 992	724
	Brandskydd	150	0
		147 257	176 985
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 565	22 958
	Sophantering/återvinning	10 156	24 436
	Källare	2 219	0
	Entré/trapphus	5 002	0
	Lås	449	10 287
	VVS	30 908	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 750
	Ventilation	3 870	0
	Elinstallationer	5 323	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 781	5 068
	Skador/klotter/skadegörelse	4 363	8 282
		79 636	80 781
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	76 075
		0	76 075
	Taxebundna kostnader		
	El	112 378	104 325
	Värme	788 752	764 761
	Vatten	109 784	104 716
	Grovsopor	13 787	27 465
		1 024 701	1 001 267
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 156	22 255
	Samfällighetsavgift	64 507	75 719
	Bredband	87 720	87 720
		183 383	185 694
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 182	117 290
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 554 158	1 638 092

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	348	288
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 781	11 813
	Föreningskostnader	388	1 263
	Fritids- och trivselkostnader	285	0
	Förvaltningsarvode	141 489	136 348
	Administration	6 992	4 083
	Korttidsinventarier	0	6 915
	Konsultarvode	0	2 500
		180 783	163 210
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	110 000	55 728
	Sociala kostnader	32 491	15 645
		142 491	71 373
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	234 309	234 309
	Förbättringar	211 145	204 085
		445 455	438 395

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 034 028	67 034 028
	Nyanskaffningar	1 059 043	0
	Utgående anskaffningsvärde	68 093 071	67 034 028
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 279 100	-4 840 705
	Årets avskrivningar enligt plan	-445 455	-438 395
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 724 555	-5 279 100
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 368 516	61 754 928
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 030 047	21 030 047
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 820 000	33 820 000
	Taxeringsvärde mark	55 600 000	55 600 000
		89 420 000	89 420 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	89 000 000
	Lokaler	420 000	420 000
		89 420 000	89 420 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	152 419
		0	152 419
Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	200 960	200 960
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	200 960	200 960
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-200 960	-200 960
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-200 960	-200 960
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	19 565	19 565	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	19 565	19 565	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-19 565	-19 565	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 565	-19 565	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	6 739	6 739	
	Skattefordran	55 333	57 225	
	Klientmedel hos SBC	5 388 129	7 508 188	
		5 450 201	7 572 152	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	1 050 485	782 485	
	Reservering enligt stadgar	268 000	268 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-76 075	0	
	Vid årets slut	1 242 410	1 050 485	
Not 14	ÖVRIGA FONDER	2018-12-31	2017-12-31	
	Övriga fonder			
	Vid årets början	0	162 600	
	lanspråktagande	0	-162 600	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea	1,850 %	3 818 000	3 887 000
	Nordea	2,150 %	3 348 550	3 383 250
	Nordea	0,000 %	0	2 652 941
	Summa skulder till kreditinstitut		7 166 550	9 923 191
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-103 700	-2 756 641
			7 062 850	7 166 550
				Villkors- ändringsdag
				2022-01-12
				2020-05-20
				2018-02-05

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 648 050 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 496 640	25 496 640

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	55 000	0
	Sociala avgifter	17 281	0
	Ränta	20 522	26 307
	Avgifter och hyror	270 325	255 036
	Upplupna kostnader	10 264	0
		373 392	281 343

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januari 2019 renoveras tvättstugan enligt plan.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13/3 2019



Jenny Kristina Bäckman
Ledamot



Svetlana Ester Kiwanuka
Ledamot



Frida Christin Siwe
Ledamot



Dag Anders Nyström
Ledamot



Peeter Uno Umblija
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3 2019



Jonas Lotterberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krukomakaren 1
Org.nr 769601-5093

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krukomakaren 1 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 Krukamakaren 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *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 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

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:

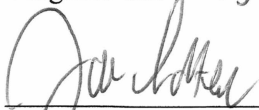
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 20/3 2019



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 726 000	2 713 780	2 713 800
Hyror bostäder	132 000	132 000	0
Hyror lokaler	165 000	184 096	162 700
Hyror parkering	118 000	118 800	118 800
Bredbandsintäkter	87 000	86 700	86 700
Avgift andrahandsuthyrning	12 000	40 815	12 000
Öresutjämning	0	-161	0
Övriga intäkter	0	4 472	0
	3 240 000	3 280 502	3 094 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	-2 418	0
Fastighetskötsel gård beställning	-16 000	-8 690	-50 000
Snöröjning/sandning	-25 000	0	-25 000
Städning entreprenad	-129 000	-106 463	-127 000
Städning enligt beställning	-2 000	-5 820	-2 000
Sophantering	-1 000	0	0
Gård	-1 000	-300	0
Serviceavtal	-14 000	-13 424	-12 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-9 992	-50 000
Brandskydd	0	-150	0
	-191 000	-147 257	-266 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-5 565	-25 000
Sophantering/återvinning	0	-10 156	0
Källare	0	-2 219	0
Entré/trapphus	0	-5 002	0
Lås	0	-449	-20 000
VVS	0	-30 908	0
Ventilation	0	-3 870	0
Elinstallationer	0	-5 323	-20 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-11 781	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 363	0
	-200 000	-79 636	-165 000
Taxebundna kostnader			
El	-109 000	-112 378	-107 000
Värme	-797 000	-788 752	-795 000
Vatten	-105 000	-109 784	-106 000
Sophämtning/renhållning	0	0	-10 000
Grovsopor	-29 000	-13 787	-10 000
	-1 040 000	-1 024 701	-1 028 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-31 156	-23 000
Samfällighetsavgift	-79 000	-64 507	-65 000
Bredband	-92 000	-87 720	-90 000
	-195 000	-183 383	-178 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-121 000	-119 182	-120 700
	-121 000	-119 182	-120 700

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-348	-500
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-13 781	-12 000
Föreningskostnader	-2 000	-388	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-285	0
Förvaltningsarvode	-144 000	-141 489	-141 000
Administration	-4 000	-6 992	-4 000
	-164 000	-180 783	-158 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-58 000	-110 000	-58 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-32 491	-16 000
	-74 000	-142 491	-74 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-235 000	-234 309	-234 300
Förbättringar	-205 000	-211 145	-206 100
	-440 000	-445 455	-440 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 425 000	-2 322 887	-2 430 600
RÖRELSERESULTAT	815 000	957 615	663 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	200	0
Låneräntor	-144 000	-146 824	-144 000
Övriga räntekostnader	0	-115	0
	-144 000	-146 739	-144 000
RESULTAT	671 000	810 876	519 400