

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krukomakaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet årets kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske 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 att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 1998-02-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 1 och GA 3. Samfälligheten förvaltar sopsugsystemet (GA 1, andelstal 1,33) och infartsväg (GA 3, andelstal 36,6).

Styrelsen

Carl Marcus Bergdahl	Ledamot
Johan Carl Francisco Egelstedt	Ledamot
Gunnar Andreas Ekstedt	Ledamot
Jalil El Khalifi	Ledamot
Moa Karin Lundin	Ledamot
Max Fredrik Lönnqvist	Ledamot
Peeter Uno Umbliä	Ledamot
Helinä Henrietta Kull Valo	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Marcus Bergdahl, Johan Carl Francisco Egelstedt, Gunnar Andreas Ekstedt, Jalil El Khalifi, Helinä Henrietta Kull Valo, Moa Karin Lundin, Max Fredrik Lönnqvist och Peeter Uno Umbliä.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Lotterberg
Lena Lundberg

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

LR Revision AB
LR Revision AB

Valberedning

Kristina Grahn
Anna Hall

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-03-30.

Extra föreningsstämma hölls 2014-09-08. Extra stämma med anledning av val av nya styrelseledamöter.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

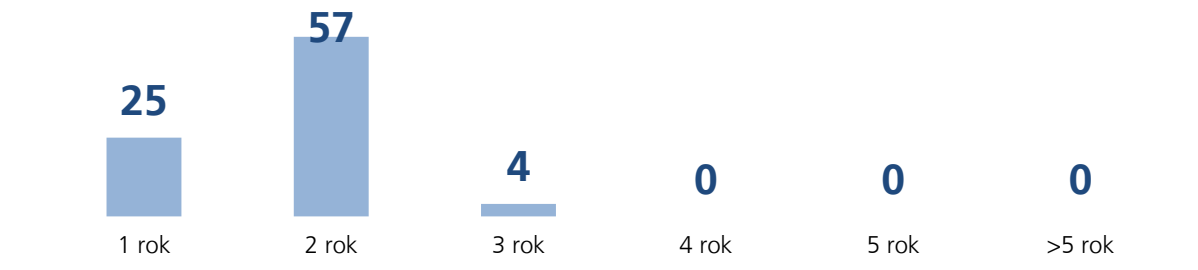
Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 785 m², varav 3 632 m² utgör lägenhetsyta och 153 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	hobby/lagerlokaler

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning av portar och skärmtak	2015	Planeras preliminärt till 2015 eller 2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Com hem AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	It-underhåll
Fastighetsjour	Dygnet runt service fastighetsjour AB
Bredbandsleverantör	Ownit
Tillsyn och drift av fjärrvärmeundercentral	AB Energiekonomi

Föreningens ekonomi

I samband med installation av fiber-LAN (bredband) från Ownit lades månadsavgiften för bredbandet på medlemsavgifterna. Från och med april 2014 höjdes därför medlemsavgiften med 119 kr/månad. Från och med 2015 sänks månadsavgiften för bredbandet till 85 kr/månad.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

2014 **2013**

4 366 028 **3 703 213**

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	3 050 640	2 914 268
Finansiella intäkter	9 216	10 448
Minskning korta fordringar	8 335	44 186
Lägenhetsupplåtelser	1 300 000	0
Balkongfond	29 280	29 280
Kapitaltillskott	836 314	0
Ökning av korta skulder	0	5 771
	5 233 785	3 003 953

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 737 147	1 971 479
Finansiella kostnader	290 075	300 658
Investeringar i fastigheten	1 049 063	0
Minskning av föreningens lån	69 000	69 000
Minskning av korta skulder	1 663 085	0
	5 808 370	2 341 137

KASSA VID ÅRETS SLUT

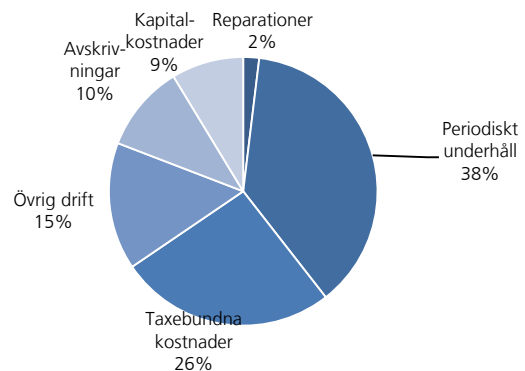
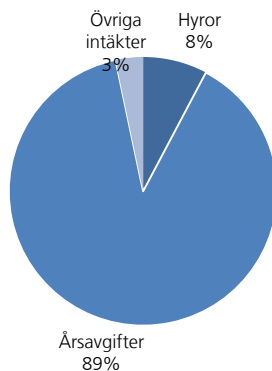
3 791 443 **4 366 028**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

-574 585 **662 815**

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Renovering och målning av fönstren genomfördes under våren. Ytterbågen och karmar på samtliga fönster (ej nya fönster och balkongdörrar) i föreningens fastigheter rustades upp. Utöver detta erbjöds målning av innerbåge på beställning och bekostnad av den enskilde medlemmen.

- Fem nya balkonger byggdes i följande portar: 53, 57, 63, 64 och 69. Arbetet slutfördes under försommaren.

- Föreningen installerade fiber-LAN (bredband) med Ownit som leverantör i början av året. Månadsavgiften på 119 kr per månad och lägenhet lades på medlemsavgiften från och med april 2014. Från och med 2015 sänks avgiften till 85 kr/månad. Bredbandshastigheten är för närvarande 100 Mbps.

- Föreningen har en andel i samfälligheten Sopsug i Högalid. På grund av utslitna rör i sopsugsystemet har reparationsarbeten utförts, bl.a. i anslutning till föreningens fastighet vid port 69. Återställning av gräsmatta och buskage intill port 69 genomfördes under sommaren.

Händelser efter året

- Från och med 2015 sänks avgiften för bredband till 85 kr/månad.

- Reparation och målning av fastigheternas portar och skärmtak planeras preliminärt till 2015 eller 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31:113

Förändring från föregående år:+5

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	757	757	743	722
Hyror/m ² hyresrättsyta	637	507	773	711
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 846	2 865	2 938	2 957
Elkostnad/m ² totalyta	22	25	28	32
Värmekostnad/m ² totalyta	169	212	212	192
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	20	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	79	102	91
Soliditet (%)	84	82	81	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-319	314	320	-168
Nettoomsättning (tkr)	3 036	2 912	2 844	2 754

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 632 m² bostäder och 153 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-319 255
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-7 691 550
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-231 342
ansamlad förlust	-8 242 147

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 259 188
att i ny räkning överförs	-6 982 959

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 949 880	2 911 750
Övriga rörelseintäkter	Not 2	100 760	2 518
		3 050 640	2 914 268
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-1 462 228	-416 509
Driftkostnader	Not 4	-1 076 466	-1 288 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-160 697	-208 033
Personalkostnader	Not 6	-37 755	-58 640
Avskrivningar	Not 7	-351 889	-338 464
		-3 089 036	-2 309 943
RÖRELSERESULTAT		-38 396	604 325
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		9 216	10 448
Räntekostnader		-290 075	-300 658
		-280 859	-290 210
ÅRETS RESULTAT		-319 255	314 115

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	63 070 112	62 372 938
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
	63 070 112	62 372 938
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 070 112	62 372 938
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	52 049
SBC Klientmedel i SHB	3 791 443	0
Övriga fordringar	70 426	10 873
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	15 839
	3 861 869	78 761
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	0
SBC klientmedel i SHB	0	4 366 028
	0	4 366 028
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 861 869	4 444 789
SUMMA TILLGÅNGAR	66 931 981	66 817 727

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		62 165 748	60 865 748
Kapitaltillskott		836 314	0
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 542 331	1 310 989
		64 544 393	62 176 737
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-7 922 892	-8 005 665
Årets resultat		-319 255	314 115
		-8 242 147	-7 691 550
SUMMA EGET KAPITAL		56 302 246	54 485 187
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 13	146 360	117 080
		146 360	117 080
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 130 691	10 199 691
		10 130 691	10 199 691
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	69 000	69 000
Leverantörsskulder		84 658	212 378
Skatteskulder		0	19 573
Övriga kortfristiga skulder		0	1 313 579
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	199 026	401 239
		352 684	2 015 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 931 981	66 817 727
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 14	25 496 640	25 496 640
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	143 år	143 år
Fastighetsförbättringar	143 år/5 år	143 år/5 år
Markanläggning	10 år	10 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 713 780	2 713 780
	Hyror bostäder	49 969	49 969
	Hyror lokaler	78 131	52 001
	Hyror parkering	108 000	96 000
		2 949 880	2 911 750
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	86 751	0
	Öresutjämning	-175	-173
	Övriga intäkter	14 184	2 691
		100 760	2 518

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 400	17 125
	Snöröjning/sandning	0	84 901
	Städning entreprenad	115 842	112 029
	Gemensamma utrymmen	219	368
	Gård	784	9 858
	Serviceavtal	6 963	11 184
	Förbrukningsmateriel	4 425	2 157
	Störningsjour och larm	4 530	0
	Brandskydd	149	0
	Fordon	424	0
		138 735	237 622
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 990
	Brf Lägenheter	238	0
	Lokaler	3 966	0
	Tvättstuga	10 402	23 044
	Sophantering/återvinning	13 878	0
	Entré/trapphus	2 759	1 431
	Lås	390	40 529
	VVS	22 878	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 125
	Ventilation	0	103 922
	Elinstallationer	2 727	2 231
	Bredband	1 875	0
	Fönster	1 845	2 615
	Skador/klotter/skadegörelse	3 347	0
		64 305	178 887
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	1 259 188	0
		1 259 188	0
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	1 462 228	416 509
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	81 830	94 072
	Värme	640 518	800 951
	Vatten	101 178	75 871
	Sophämtning/renhållning	41 573	52 487
	Grovsopor	10 510	7 426
		875 609	1 030 806
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 716	30 877
	Samfällighetsavgift	7 584	10 471
	Kabel-TV	27 559	22 056
	Bredband	100 084	0
		175 943	63 404
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift (Felberäknat år 2013)	24 914	194 088
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 076 466	1 288 298

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Tele och datakommunikation	387	387
	Juridiska åtgärder	0	2 125
	Inkassering avgift/hyra	0	8 800
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	475	12 293
	Föreningskostnader	0	4 008
	Styrelseomkostnader	0	2 914
	Fritids och Trivselkostnader	567	0
	Förvaltningsarvode	124 278	121 332
	Förvaltningsarvoden övriga	1 419	0
	Administration	26 071	20 980
	Konsultarvode	7 500	35 194
		160 697	208 033
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 729	45 850
	Sociala kostnader	9 026	12 790
		37 755	58 640
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	164 017	164 017
	Förbättringar	187 872	174 447
		351 889	338 464

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 984 965	65 984 965
	Nyanskaffningar	1 049 063	0
	Utgående anskaffningsvärde	67 034 028	65 984 965
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 612 027	-3 273 563
	Årets avskrivningar enligt plan	-351 889	-338 464
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 963 915	-3 612 027
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 070 112	62 372 938
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 030 047	21 030 047
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 114 000	35 114 000
	Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
		77 114 000	77 114 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 600 000	76 600 000
	Lokaler	514 000	514 000
		77 114 000	77 114 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	220 525	220 525
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	220 525	220 525
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-220 525	-220 525
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-220 525	-220 525
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	10 326
	Kabel-TV	0	5 513
		0	15 839

Not 11 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	37 588 583	1 300 000	0	36 288 583
Upplåtelseavgifter	24 577 165	0	0	24 577 165
Kapitaltillskott	836 314	836 314	0	0
Fond för yttre underhåll	1 542 331	231 342	0	1 310 989
S:a bundet eget kapital	64 544 393	2 367 656	0	62 176 737
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-7 922 892	-231 342	314 115	-8 005 665
Årets resultat	-319 255	-319 255	-314 115	314 115
S:a ansamlad förlust	-8 242 147	-550 597	0	-7 691 550
S:a eget kapital	56 302 246	1 817 059	0	54 485 187

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 310 989	1 341 997
Reservering enligt stadgar	231 342	231 342
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-262 350
Vid årets slut	1 542 331	1 310 989

Not 13 ÖVRIGA FONDER

	2014	2013
Övriga fonder		
Vid årets början	117 080	87 800
lanspråktagande	29 280	29 280
Vid årets slut	146 360	117 080

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,650 %	4 076 750	4 145 750	2017-01-18
Nordea	2,140 %	2 652 941	2 652 941	2015-02-04
Nordea	3,580 %	3 470 000	3 470 000	2015-03-18
Summa skulder till kreditinstitut		10 199 691	10 268 691	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-69 000	-69 000	
		10 130 691	10 199 691	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 854 691 kr.

Not 15	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	El	0	5 178
	Värme	0	111 386
	Vatten	0	18 332
	Extern revisor	0	11 650
	Arvoden	0	17 821
	Sociala avgifter	0	5 600
	Ränta	29 620	29 819
	Samfällighetavgift	0	880
	Förutbetalda avgifter o hyror	169 406	200 573
		199 026	401 239

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2015

Carl Marcus Bergdahl
Ledamot

Johan Carl Francisco Egelstedt
Ledamot

Gunnar Andreas Ekstedt
Ledamot

Jalil El Khalifi
Ledamot

Moa Karin Lundin
Ledamot

Max Fredrik Lönnqvist
Ledamot

Peeter Uno Umbliä
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor