

## Kallelse till föreningsstämma

**Datum:** Torsdagen den 28 april 2005  
**Tidpunkt:** kl 18,30  
**Lokal:** Föreningslokalen Krukmakargatan 71.  
Ingång från baksidan av huset. Gå ner cykel/gångvägen och gå runt huset

### Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende. Ärenden skall anges.
18. Stämmans avslutande

Stockholm den 1 april 2005

STYRELSEN FÖR BRF KRUKOMAKAREN 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen KRUKOMAKAREN 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

### Förvaltningsberättelse

#### 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 upprättades 2000-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 1996-06-05 hos Bolagsverket.

#### 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
Krukomakaren 11	2000	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus i 3 till 4 våningar.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 619 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok
23	57	4

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.  
hobby/lagerlokaler

JL

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Byte av maskiner i tvättstuga	2003
Rörstamsbyte	2001 - 2002
Elstambyte	2001 - 2002
Omläggning av tak	2003
Fönsterrenovering	2001

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel utförs av Åkerlunds Fastighetsservice

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 83 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 15 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

- Ett år i taget, i övrigt skall särskilda skäl föreligga.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Kron	Ordförande
Elisabeth Bakke	Ledamot
Margareta Borgblad	Ledamot
Cecilia Peyron	Ledamot
Tove Svensson	Ledamot
Toufik Bentaieb	Suppleant
Gösta Bäckström	Suppleant
Anders Viberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

- Elisabeth Bakke, Margareta Borgblad, Toufik Bentaieb, Gösta Bäckström och Anders Viberg.

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jonas Lotterberg, ordinarie extern	SMF Revision AB
Lena Lundberg, suppleant extern	SMF Revision AB

### Valberedning

Valberedning har varit Heidi Rosen, sammankallande, samt Carl Lundborg och Maria Nilsson.

JK

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2004-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2004-09-14 där frågan om ansvar för tidigare förvaltare, tidigare revisor samt tidigare styrelseledamöter avhandlades.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

### Fastigheter

Garantibesiktning för stambytet (2001-2002) genomfördes 2004-08-24 med representanter från SBC och styrelsen närvarande. De åtgärder som entreprenören blev ålagd att genomföra är till största delen avslutade men vissa kvarstår. Garantitiden har förlängts för Krukmakargatan 62-64 på grund av den fuktskada som upptäckts i källarplanet och en ny besiktning kommer att genomföras i februari-mars 2005.

Garantibesiktningen för fönstermålningen gav upphov till en åtgärdslista som till största delen blivit åtgärdad under 2004. Vissa åtgärder kvarstår då målarfirman ej fick tillträde till alla lägenheter.

Två lägenheter har haft totalt stopp i ventilationen som förmodligen uppstått vid stambytet. Problemen har nu åtgärdats.

Krukmakargatan 67 har drabbats av flera översvämningar i källarplanet. De igensatta stuprör som orsakat detta har nu rensats.

En allmän städdag hölls 2004-05-08 där samtliga lokaler och källargångar rensades. De lokaler som föreningen har kommer besiktigas under våren 2005 och på sikt ställas i ordning för bl.a. uthyrning.

### Förvaltning / Avtal

Efter att förvaltningsavtalet med PSP sagts upp vid årsskiftet 2003/2004 tecknade styrelsen 2004-01-14 ett avtal med SBC om teknisk och ekonomisk förvaltning. Fastighetsskötsel ombesörjs av Åkerlunds Fastighetsservice. Efter ett år med SBC som förvaltare kan vi konstatera att kvaliteten i förvaltningen höjts avsevärt.

Avtal om städning av trapphus och tvättstuga tecknades med Miljöteamet i mars 2004.

Under sommaren skrevs till slut avtalet under för gemensamhetsanläggningen, Ga:3, där Stockholmshem och Brf Krukomakaren 1 ingår. Gemensamhetsanläggningen innefattar i princip trottoarerna och gatan från den övre till den nedre återvändsplanen på Krukmakargatan. Stockholmshem svarar för skötsel och underhåll och Brf Krukomakaren 1 betalar 36,3 % av kostnaden för detta.

Föreningen har tagit över förvaltningen av 8 st parkeringsplatser på gatan och har bildat en egen kö.

Styrelsen har slutit avtal med IT-underhåll för underhåll och skötsel av föreningens egna grönområden under 2005. IT-underhåll har även fått i uppdrag att sköta den mindre snöröjning och sandning som ej faller under gemensamhetsanläggningens ansvar.

Föreningens tekniske förvaltare, Bo Wahling, har fått andra uppgifter inom SBC och ersattes av Lars Råständer vid årsskiftet.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har återupptagit arbetet med att planera och budgetera målningen av samtliga trapphus och räknar med att utföra detta under 2005.

Styrelsen har beställt en grundlig uppröjning och beskärning av föreningens grönområden runt fastigheterna för att möjliggöra ett kontinuerligt underhåll från 2005 och framåt.

SL

## Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	479	451	435
Lån/kvm bostadsrättsyta	3604	3604	3604
Elkostnad/kvm totalyta	24	32	28
Värmekostnad/kvm totalyta	203	197	176
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	24	53

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2004-10-01 med 20 % samt 2005-04-01 med 20 %.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 33 869 541 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

### Ekonomi

Styrelsen arbetar med att se över driftsbudgeten som ger ett ständigt underskott beroende på felräkningar i den ekonomiska planen vid föreningens bildande. Som ett första steg höjdes avgiften med 20 % 2004-10-01. Vidare höjningar kan komma men styrelsens ambition är att minimera dessa så långt det är möjligt genom att se över avtal, utgifter, lokaluthyrning och andra åtgärder.

Föreningen har sökt och beviljats räntebidrag för stambytet vilket innebär ett tillskott på ca 157.000 kr per år för föreningen.

Avtalet med SBC har reviderats och en del tjänster i den tekniska förvaltningen har lagts utanför det ordinarie avtalet.

### Bakåtrevisionen

Efter att revisor Jonas Lotterberg och jurist Svante Comstedt redovisat resultatet av den omfattande bakåtrevisionen för styrelsen hölls en "utökad" ordinarie stämma i juni 2004. Förutom ordinarie punkter så godkände stämman även de nya årsredovisningar för 2001 och 2002 som tagits fram samt behandlade ansvarsfriheten för styrelserna för år 2001 och 2002.

Polisanmälan mot PSP är inlämnad och kompletteringar har gjorts under året.

En extrastämma hölls 2004-09-14 där beslut fattades om det vidare arbetet med att försöka få ekonomisk kompensation för de tidigare oegentligheter som skett. I korthet beslutades:

- Anmälan till föreningens försäkringsbolag Trygg Hansa lämnas in med ansökan om ersättning från styrelsens ansvarsförsäkring för tidigare år.
- Tidigare förvaltare, PSP, tillskrivs och krävs på ersättning för pengar som på olika sätt försvunnit under tidigare år.
- Tidigare revisor, Ernst & Young, tillskrivs och krävs på ersättning för bristande kontroll vid revisorsuppdraget.

Samtliga åtgärder är utförda och en dialog är inledd med alla berörda parter. Styrelsen kommer att bevaka och följa upp samtliga ärenden i enlighet med extrastämmans beslut.

### **Övrig information**

Ett styrelserum har iordningställt i en av lokalerna i Krukmakargatan 62 för möten och viss dokumentförvaring.

Styrelsen har arbetat med att ta fram nya och långsiktiga rutiner för styrelsearbetet för att få en bättre kontinuitet mellan avgående och tillträdande styrelser. Det har innefattat bl.a. skriftlig dokumentation av styrelsearbetet, kontaktlistor, sammanställning av dokumentation, aktivitetslista etc.

26

### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-1 194 708,30
ansamlad förlust	-4 701 989,40
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	- 128 283,00
av föreningens reparationsfond ianspråkats enligt styrelsen	<u>18 866,00</u>
	<b>6 006 114,70</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres **6 006 114,70**

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

SL

**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2004**

**2003**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 746 504	1 623 141
Övriga rörelseintäkter		117 140	2 447
		<b>1 863 644</b>	<b>1 625 588</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader		-109 587	-11 441
Reparationer		-53 639	-79 420
Periodiskt underhåll		-18 866	
Taxebundna kostnader		-1 004 868	-963 452
Övriga driftskostnader		-93 318	-89 646
Fastighetsskatt		-176 718	-171 050
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-714 711	-453 883
Personalkostnader		-68 727	-83 790
Avskrivningar		-247 939	-247 939
		<b>-2 488 374</b>	<b>-2 100 620</b>

**RÖRELSERESULTAT**

**-624 730**

**-475 032**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		8 645	103 454
Räntekostnader		-649 000	-702 219
Räntebidrag		347 825	
		<b>-292 529</b>	<b>-598 765</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-917 259**

**-1 073 797**

**BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Föreningens reparationsfond	Not 8		-97 950
			<b>-97 950</b>

**SKATT**

Statlig inkomstskatt		-277 449	-112 576
		<b>-277 449</b>	<b>-112 576</b>

**ÅRETS RESULTAT**

**-1 194 708**

**-1 284 323**

SL

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	64 538 741	64 660 937
Maskiner och inventarier	Not 4	160 237	160 768
		<u>64 698 978</u>	<u>64 821 705</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>64 698 978</b>	<b>64 821 705</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 843	
Övriga fordringar		792 252	838 282
Förutbetalda kostnader	Not 5	23 950	48 677
Upplupna räntebidrag		33 209	
		<u>861 254</u>	<u>886 959</u>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 6		
Kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, postgiro och bank		99 325	2 061 234
SBC klientmedel i SHB		461 945	
		<u>561 270</u>	<u>2 061 234</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 422 524</b>	<b>4 948 192</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 121 502</b>	<b>69 769 897</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		36 061 591	36 061 591
Upplåtelseavgifter		24 092 303	24 092 303
Föreningens reparationsfond		426 997	
		<u>60 580 891</u>	<u>60 153 894</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-4 811 406	-3 417 666
Årets resultat		-1 194 708	-1 284 323
		<u>-6 006 115</u>	<u>-4 701 989</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 574 777</b>	<b>55 451 905</b>

24



		<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	Not 8		
Föreningens reparationsfond		<u>                    </u>	<u>317 580</u>
			<b>317 580</b>
 <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>12 600 000</u>	<u>12 600 000</u>
		<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>
 <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		215 294	290 670
Skatteskulder		456 964	587 148
Övriga kortfristiga skulder		51 005	138 757
Upplupna kostnader	Not 10	99 991	262 356
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>123 471</u>	<u>121 481</u>
		<b>946 725</b>	<b>1 400 412</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>68 121 502</b>	<b>69 769 897</b>
 <b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	Not 9	25 496 640	25 496 640
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

SL

<b>FINANSIERINGSANALYS</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-1 194 708	-1 284 323
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	247 939	247 939
Avsättningar föreningens reparationsfond		97 950
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-946 769</b>	<b>-938 434</b>
Förändringar kortfristiga fordringar	25 705	1 238 608
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-453 687	-318 483
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>	<b>-427 982</b>	<b>920 125</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 374 752</b>	<b>-18 309</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	-105 647	-2 672 825
Maskiner och inventarier	-19 565	
Kortfristiga placeringar		-2 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-125 212</b>	<b>-4 672 825</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter		2 810 312
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 810 312</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 499 964</b>	<b>-1 880 822</b>
Likvida medel vid årets början	2 061 234	3 942 056
Likvida medel vid årets slut	561 270	2 061 234
	<b>-1 499 964</b>	<b>-1 880 822</b>

SL

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

Finansieringanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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 procent tillämpas.

	2004	2003
Byggnad	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Markanläggning	10,0%	10,0%
Maskiner	10,0%	10,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2004	2003
<b>NOT 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	1 674 264	1 577 541
Hysesintäkter	72 240	45 600
	<b>1 746 504</b>	<b>1 623 141</b>
<b>NOT 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	1 419	
Fastighetsskötsel enligt beställning		781
Städning entreprenad	68 436	
Städning enligt beställning	1 725	2 691
Sotning	8 956	
Värmeanläggning	5 875	5 875
Förbrukningsmateriel	23 176	2 094
	<b>109 587</b>	<b>11 441</b>

SL

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	1 750	7 270
Tvättstuga	1 431	4 832
Soprum/sophus	852	5 903
Källare	1 435	
Trapphus	623	5 281
Portar		3 380
Lås	2 818	9 124
VVS	2 350	12 433
Värmeanläggning		1 438
Undercentraler		1 156
Ventilation	5 625	3 219
Elinstallationer	1 798	15 181
Tak	2 400	
Fönster	3 000	
Gård		9 282
Vattenskada	28 643	921
Skadegörelse	914	
	<b>53 639</b>	<b>79 420</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	5 408	
VVS	13 458	
	<b>18 866</b>	
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elkostnader	87 431	117 281
Värmekostnader	735 083	711 737
Vattenkostnader	100 544	86 053
Sophämtning	27 762	24 876
Grovsopor	28 792	23 505
Snöröjning	21 537	
Klottersanering	3 719	
	<b>1 004 868</b>	<b>963 452</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	46 529	44 010
Kabel-TV/Satellit-TV	46 789	45 636
	<b>93 318</b>	<b>89 646</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>176 718</b>	<b>171 050</b>

SL

	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	3 825	
Kontorsmateriel	1 687	
Telefon	438	
Postbefordran	2 079	550
Revisionsarvode (extern revisor)	196 681	15 000
Kostnader för stämma	32 875	16 425
Föreningsverksamhet	708	
Förvaltningsarvode	85 450	142 724
Arvode SBC övrigt	102 126	
Teknisk förvaltning	162 582	
Teknisk förvaltning enligt beställning	3 750	
Juridik	100 750	2 600
Administration	9 462	5 398
Konsultarvode	-389	265 687
Föreningsavgifter (andra än SBC)	6 598	5 499
Avgift till organisationer	6 090	
	<b>714 711</b>	<b>453 883</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	50 000	59 500
Sociala kostnader	18 727	24 290
	<b>68 727</b>	<b>83 790</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	117 155	117 155
Förbättringar	103 934	103 934
Markanläggning	6 754	6 754
Maskiner	20 096	20 096
	<b>247 939</b>	<b>247 939</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 488 374</b>	<b>2 100 620</b>

SL

	2004	2003
<b>NOT 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	65 315 317	62 642 492
Nyanskaffningar	105 647	2 672 825
Utgående anskaffningsvärde	<b>65 420 964</b>	<b>65 315 317</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-654 380	-426 537
Årets avskrivningar enligt plan	-227 843	-227 843
Utgående avskrivning enligt plan	<b>-882 223</b>	<b>-654 380</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>64 538 741</b>	<b>64 660 937</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	21 030 047	21 030 047
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	18 758 000	17 416 000
Taxeringsvärde mark	24 003 000	15 234 000
	<b>42 761 000</b>	<b>32 650 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	42 543 000	31 090 000
Lokaler	218 000	1 560 000

	2004	2003
<b>NOT 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	200 960	200 960
Nyanskaffningar	19 565	
Utgående anskaffningsvärde	<b>220 525</b>	<b>200 960</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-40 192	-20 096
Årets avskrivningar enligt plan	-20 096	-20 096
Utgående avskrivning enligt plan	<b>-60 288</b>	<b>-40 192</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>160 237</b>	<b>160 768</b>
<b>NOT 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	19 396	19 374
Kabel TV	4 554	11 726
Postbox	-	1 033
Elkostnad	-	4 065
Vattenkostnad	-	12 478
	<b>23 950</b>	<b>48 677</b>

SL

**NOT 6**

**KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

**Värdepappersfonder**

	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
	<b>2004-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Nordea likviditetsinvest	2 000 000	2 067 881	2 000 000
	<u>2 000 000</u>	<u>2 067 881</u>	<u>2 000 000</u>
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	2 000 000	2 067 881	2 000 000

**NOT 7**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	36 061 591			36 061 591
Upplåtelseavgifter	24 092 303			24 092 303
Föreningens reparationsfond	426 997	426 997		Se not 8
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>60 580 891</b>	<b>426 997</b>		<b>60 153 894</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-4 811 406	-109 417	-1 284 323	-3 417 666
Årets resultat	-1 194 708		1 284 323	-1 284 323
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 006 115</b>	<b>-109 417</b>		<b>-4 701 989</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>54 574 777</b>	<b>317 580</b>		<b>55 451 905</b>

Föreningens reparationsfond 317 580 kronor har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

2004                      2003

**NOT 8**

**AVSÄTTNINGAR**

**Föreningens reparationsfond**

Vid årets början	317 580	219 630
Årets avsättning	-	97 950
Omföring till eget kapital	-317 580	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>317 580</b>

**BUNDET EGET KAPITAL**

**Föreningens reparationsfond**

Vid årets början	-	-
Omföring från avsättningar	317 580	-
Årets reservering	128 283	-
Årets ianspråktagande	-18 866	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>426 997</b>	<b>-</b>

JL

**NOT 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2004-12-31</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>	
Nordbanken Hypotek	5,15%	4 600 000	4 600 000	2008-02-20
Nordbanken Hypotek	4,65%	6 000 000	6 000 000	2006-06-15
Nordbanken Hypotek	6,15%	2 000 000	2 000 000	2005-08-17
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>	
		<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>	

**NOT 10**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

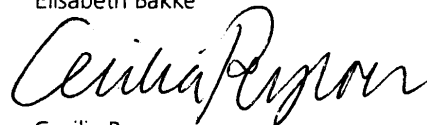
	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Revisionskostnad	15 000	95 000
Elkostnad	7 200	12 013
Vattenkostnad	21 000	-
Räntekostnad	56 791	56 791
Sociala avgifter	-	16 552
Bokföringskostnad	-	82 000
	<b>99 991</b>	<b>262 356</b>

STOCKHOLM den 10 / 3 2005

  
Magnus Kron


Elisabeth Bakke

  
Margareta Borgblad

  
Cecilia Peyron

  
Tove Svensson

Min revisionsberättelse har avgivits den 29 / 3 2005

  
Johas Lotterberg  
LR Revision



## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadrättsföreningen Krukomakaren 1 Org.nr 769601-5093**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadrättsföreningen Krukomakaren 1 för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

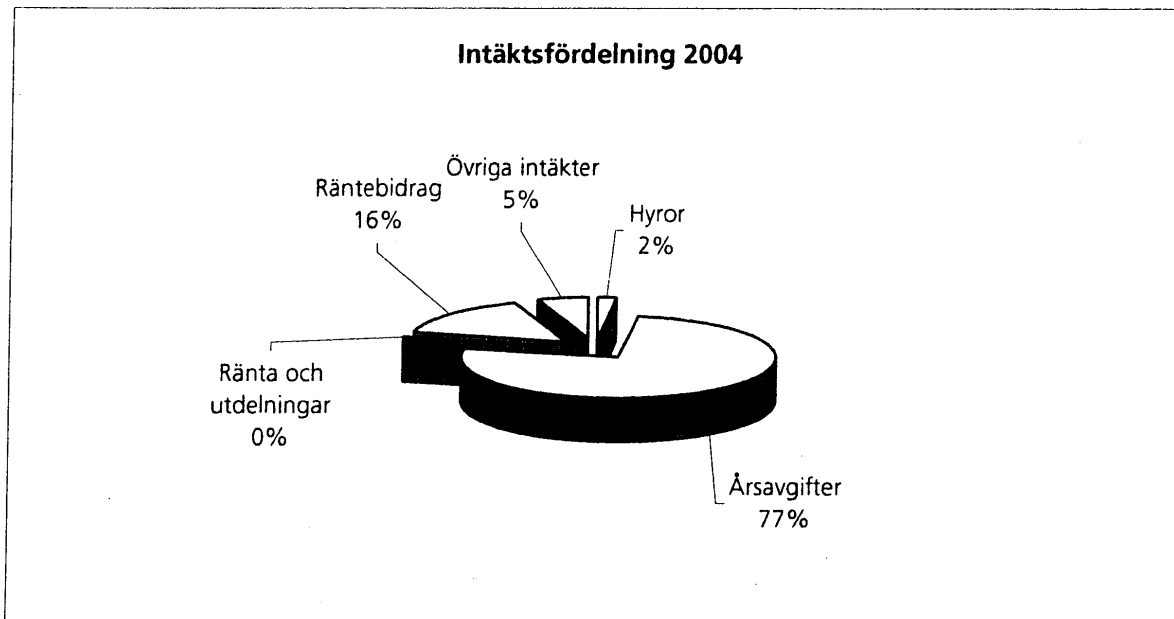
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

*Föreningen har en tvistig fordran avseende den tidigare förvaltaren samt en av de tidigare styrelseledamöterna på sammanlagt 770 660 kr. Fordran har i balansräkningen tagits upp till motsvarande belopp. Beloppet är enligt min bedömning inte av avgörande betydelse för föreningens fortsatta drift eller för årsredovisningen som helhet. Därför påverkas inte mitt uttalande ovan om årsredovisningen.*

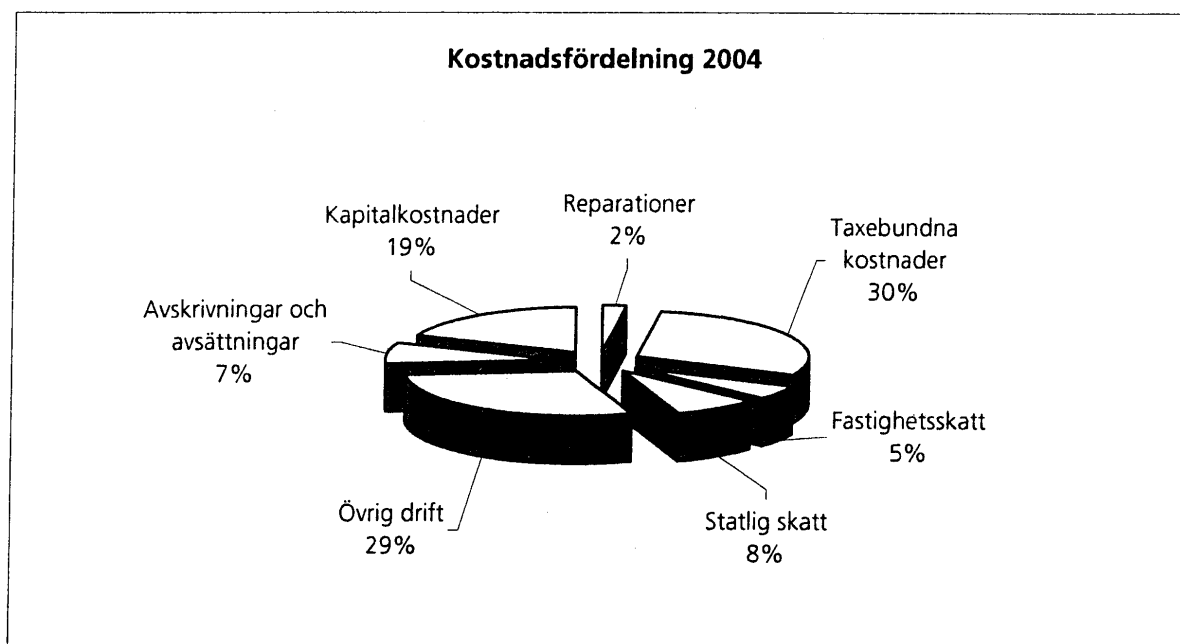
Vingåker den 29 mars 2005

  
Jonas Lotterberg  
Auktoriserad revisor



#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	469 kr	Räntebidrag	96 kr
Hyror:	950 kr	Ränta och utdelningar	2 kr
		Övriga intäkter:	32 kr



#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	20 kr	Taxebundna kostnader	278 kr
Fastighetsskatt	49 kr	Statlig skatt	77 kr
Övrig drift	273 kr	Avskrivningar och avsättningar	69 kr
Kapitalkostnader	179 kr		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3571 kvm bostäder och 48 kvm Hyresrätt

### Om ombud, fullmakt m m

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

### Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.



### FULLMAKT

för \_\_\_\_\_

att vid föreningsstämman den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ föra min talan och utöva min rösträtt.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_ namnteckning

Förening \_\_\_\_\_ lägenhet nr \_\_\_\_\_