



## Kallelse till föreningsstämma

**Datum:** Tisdag den 6 maj 2008  
**Tidpunkt:** 19,00  
**Lokal:** Samlingslokalen Krukmakargatan 71

### 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 stadgeenlig 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.
  - 17.1 Proposition 1. Process mot Ernest & Young
  - 17.2 Proposition 2. Balkongbyggnation
  - 17.3 Proposition 3. Balkongtyp
  - 17.4 Motion 1. Balkong alternativ placering
  - 17.5 Proposition 4. Grovsoprummet
  - 17.6 Motion 2. Stämmoprotokoll
18. Stämmans avslutande

Stockholm den 15 april 2008

STYRELSEN  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KRUKOMAKAREN 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen KRUKOMAKAREN 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

### 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 registrerades 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 Lloyds underwriters via Noreuropa försäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är Fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

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

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 623 kvadratmeter, varav 3 567 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 56 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok
23	57	4

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

---

Hobby/lagerlokaler

---

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	2001 - 2002	
Elstambyte	2001 - 2002	
Omläggning av tak	2003	
Trapphusmålning	2006 - 2007	
Byte av maskiner i tvättstuga	2003	
Fönsterrenovering	2001	

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk förvaltning

### Övriga avtal

Fastighetsskötsel utförs av Åkerlunds Fastighetsservice.

Skötseln av grönytorna, liksom snöröjningen utförs av IT-underhåll.

Städningen i trapphusen och tvättstugan sköts av Miljöteamet.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 83 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 13 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning beviljas för högst ett år i taget. Skälen kan vara att provbo med annan eller om arbetet medför boende på annan ort under en begränsad period.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Pontus Levander	Ordförande	
Malte Wersäll	Kassör	
Elin Kastenholm	Ledamot	
Mårten Moberg	Ledamot	avgick 2007-11
Peter Nillius	Ledamot	
Peter Normark	Ledamot	
Ghita Sjösteen	Ledamot	
Lina Langendorf	Suppleant	
Agneta Rehal Johansson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Pontus Levander, Malte Wersäll.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jonas Lotterberg SMF Revision AB Ordinarie Extern  
Lena Lundberg SMF Revision AB Suppleant Extern

### Valberedning

Valberedning har varit Gösta Bäckström och Jenny Leijonhufvud och Cecilia Peyron.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2007.

Föreningen har under 2007 hållit en extrastämma den 2007-06-13

Frågan som behandlades gällde hurvida föreningen "ska besluta om att ge styrelsen i uppdrag att inleda en process gentemot vår före revisor Kent Westerlund och E&Y". Stämman röstade för förslaget. Ärendet ska åter tas upp vid ordinarie stämma 2008.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Arbetet med att renovera trapphusen har blivit färdigt under året.

Utredningen om att skapa en ny lägenhet i lokaler i huset 51-53 har fortskridit liksom utredningen om möjligheterna att bygga balkonger.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2007-01-01 med 4,5%.

Nykeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	721	680	619	469
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 250	3 215	3 240	3 528
Elkostnad/kvm totalyta	29	27	24	24
Värmekostnad/kvm totalyta	192	202	205	203
Vattenkostnad/kvm totalyta	24	21	25	28

Totalytan är 3 623 kvm, varav 3 519 kvm utgör bostadsrätt, 48 kvm hyresrätt och 56 kvm lokal.

### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämman

årets resultat	137 041,14
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 7 565 383,87

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 157 269,00
av fond för yttre underhåll ianspråktagas enligt styrelsen	<u>75 875,00</u>
	- 7 509 736,73

) Styrelsen föreslår

att i ny räkning överföres	- 7 509 736,73
----------------------------	----------------

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 671 659	2 558 360
Övriga rörelseintäkter		<u>118 732</u>	<u>4 285</u>
		<b>2 790 391</b>	<b>2 562 645</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-298 121	-311 195
Reparationer		-15 114	-60 437
Periodiskt underhåll		-75 875	-94 076
Taxebundna kostnader		-971 334	-940 590
Övriga driftskostnader		-48 784	-64 788
Fastighetsskatt		-172 552	-212 715
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-335 668	-304 102
Personalkostnader		-65 000	-65 295
Avskrivningar		<u>-277 370</u>	<u>-252 380</u>
		<b>-2 259 818</b>	<b>-2 305 577</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>530 573</b>	<b>257 068</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		31 579	29 620
Räntekostnader		-494 538	-498 409
Räntebidrag		<u>78 196</u>	<u>157 308</u>
		<b>-384 763</b>	<b>-311 481</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>145 810</b>	<b>-54 413</b>
<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>			
Extraordinära kostnader	Not 3	0	-500 000
		<u>0</u>	<u>-500 000</u>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-8 769	-270 166
		<u>-8 769</u>	<u>-270 166</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>137 041</b>	<b>-824 579</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 4	64 393 166	64 429 500
Maskiner och inventarier	Not 5	88 210	112 219
		<u>64 481 376</u>	<u>64 541 719</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>64 481 376</b>	<b>64 541 719</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 299	5 424
Övriga fordringar		83 458	83 458
Förutbetalda kostnader	Not 6	10 847	41 841
Upplupna räntebidrag		15 154	33 209
		<u>111 758</u>	<u>163 932</u>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 7		
Kortfristiga placeringar		718 941	1 140 280
		<u>718 941</u>	<u>1 140 280</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		0	665
SBC klientmedel i SHB		716 862	572 593
		<u>716 862</u>	<u>573 258</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 547 560</b>	<b>1 877 470</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 028 937</b>	<b>66 419 188</b>

JL  
 RL PNA EK PNW PN GS MM

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		36 288 583	36 288 583
Upplåtelseavgifter		24 577 165	24 577 165
Fond för yttre underhåll	Not 9	549 897	468 503
		<u>61 415 645</u>	<u>61 334 251</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-7 646 778	-6 740 805
Årets resultat		137 041	-824 579
		<u>-7 509 737</u>	<u>-7 565 384</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>53 905 909</b>	<b>53 768 867</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	11 390 500	11 436 500
		<u>11 390 500</u>	<u>11 436 500</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	46 000	46 000
Leverantörsskulder		141 948	352 976
Skatteskulder		28 126	482 881
Övriga kortfristiga skulder		51 005	80 390
Upplupna kostnader	Not 11	281 015	66 944
Förutbetalda avgifter och hyror		184 434	184 630
		<u>732 528</u>	<u>1 213 821</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>66 028 937</b>	<b>66 419 188</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	25 496 640	25 496 640
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		15 276 200	15 276 200
Varav i eget förvar hos ägararkivet Lantmäteriet		10 220 440	10 220 440
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



## 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. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

	2007	2006
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	0,50 , 5,00 %	0,50 %
Markanläggning	10,00 %	10,00 %
Maskiner	10,00 %	10,00 %
Inventarier	20,00 %	20,00 %

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.

	2007	2006
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 537 520	2 428 212
Hysesintäkter	134 139	130 148
	<b>2 671 659</b>	<b>2 558 360</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel enl beställn	1 575	11 654
Fastighetsskötsel gård entrepr	101 748	97 875
Snöröjning	52 694	68 713
Städning entreprenad	90 384	87 836
Sotning	0	5 705
Serviceavtal	38 439	0
Värmeanläggning	6 125	6 000
Trädgård	0	24 682
Förbrukningsmateriel	7 156	8 730
	<b>298 121</b>	<b>311 195</b>

	2007	2006
<b>Reparationer</b>		
Byggnad	2 400	0
Lokaler	0	400
Gemensamma utrymmen	0	2 419
Tvättstuga	2 035	17 384
Soprum/sophus	0	3 474
Källare	0	4 968
Trapphus	0	5 088
Lås	3 747	8 881
VVS	3 719	3 642
Värmeanläggning	0	5 656
Elinstallationer	2 000	3 942
Tak	1 213	0
Fönster	0	4 583
	<b>15 114</b>	<b>60 437</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lokaler	0	31 500
Tvättstuga	0	24 238
Lås	0	2 356
Värmeanläggning	0	20 156
Ventilation	9 000	0
Fönster	66 875	0
Markytor	0	15 826
	<b>75 875</b>	<b>94 076</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	106 046	96 716
Värme	695 472	729 655
Vatten	88 441	76 346
Vatten fast kostnad	0	-34 636
Sophämtning	39 660	37 677
Grovsopor	35 939	30 819
Klottersanering	5 776	4 013
	<b>971 334</b>	<b>940 590</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	30 232	46 476
Kabel-TV/Satellit-TV	18 552	18 312
	<b>48 784</b>	<b>64 788</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>172 552</b>	<b>212 715</b>

	2007	2006
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	2 925	2 475
Kontorsmateriel	0	3 158
Datakommunikation	375	195
Postbefordran	0	770
Inkasso/betalningsföreläggande	-160	440
Revisionsarvode extern revisor	9 969	14 845
Stämman	200	0
Föreningsverksamhet	0	3 659
Förvaltningsarvode	95 280	91 402
Arvode SBC övrigt	0	6 563
Fastighetsförvaltning	141 111	135 382
Fastighetsförvaltning beställn	0	9 344
Juridik	22 906	11 717
Administration	26 441	2 873
Korttidsinventarier	0	15 189
Konsultarvode	30 531	0
Medlemsavgift SBC ek för	6 090	6 090
	<u>335 668</u>	<u>304 102</u>

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

#### Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	50 000	51 300
Soziala kostnader	15 000	13 995
	<u>65 000</u>	<u>65 295</u>

#### Avskrivningar

Byggnad	117 155	117 155
Förbättringar	129 453	104 462
Markanläggning	6 754	6 754
Maskiner	20 096	20 096
Inventarier	3 913	3 913
	<u>277 370</u>	<u>252 380</u>

#### TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 259 818      2 305 577

#### Not 3

##### EXTRAORDINÄRA POSTER

Extraordinära kostnader	0	500 000
	<u>0</u>	<u>500 000</u>

#### Not 4

##### BYGGNADER OCH MARK

##### Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	65 767 937	65 420 964
Nyanskaffningar	217 028	346 973
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>65 984 965</u>	<u>65 767 937</u>

	2007	2006	
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>			
Vid årets början	-1 338 437	-1 110 066	
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-253 361</u>	<u>-228 371</u>	
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 591 798</b>	<b>-1 338 437</b>	
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>			
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	21 030 047	21 030 047	
<b>Taxeringsvärde</b>			
Taxeringsvärde byggnad	23 665 000	18 758 000	
Taxeringsvärde mark	<u>28 758 000</u>	<u>23 585 000</u>	
	<b>52 423 000</b>	<b>42 343 000</b>	
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>			
Bostäder	52 185 000	42 543 000	
Lokaler	<u>238 000</u>	<u>0</u>	
	<b>52 423 000</b>	<b>42 543 000</b>	
<b>Not 5</b>			
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början	220 525	220 525	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>220 525</u>	<u>220 525</u>	
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Vid årets början	-108 306	-84 297	
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-24 009</u>	<u>-24 009</u>	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-132 315</b>	<b>-108 306</b>	
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>88 210</b>	<b>112 219</b>	
<b>Not 6</b>			
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>			
Kabel TV	4 762	4 638	
Fastighetsförsäkring	6 085	19 470	
Domännamn	0	75	
Vattenkostnad	<u>0</u>	<u>17 658</u>	
	<b>10 847</b>	<b>41 841</b>	
<b>Not 7</b>			
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Nordea likvidinvest	718 941	787 116	1 140 280
	<u>718 941</u>	<u>787 116</u>	<u>1 140 280</u>

**Not 8  
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	36 288 583	0	0	36 288 583
Uppplåtelseavgifter	24 577 165	0	0	24 577 165
Fond för yttre underhåll enligt not 9	549 897	81 394	0	468 503
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>61 415 645</b>	<b>81 394</b>	<b>0</b>	<b>61 334 251</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-7 646 778	-81 394	-824 579	-6 740 805
Årets resultat	137 041	137 041	824 579	-824 579
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 509 737</b>	<b>55 647</b>	<b>0</b>	<b>-7 565 384</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>53 905 909</b>	<b>137 041</b>	<b>0</b>	<b>53 768 867</b>

2007

2006

**Not 9  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2007	2006
<b>Vid årets början</b>	<b>468 503</b>	<b>434 950</b>
Reservering enligt stadgar	157 269	127 629
Årets lansspråktagande	-75 875	-94 076
<b>Vid årets slut</b>	<b>549 897</b>	<b>468 503</b>

**Not 10**

<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2007-12-31</b>	<b>Belopp 2007-12-31</b>	<b>Belopp 2006-12-31</b>	<b>Villkors ändringsdag</b>
Nordbanken Hypotek	5,15 %	4 496 500	4 542 500	2008-02-20
Nordbanken Hypotek	4,26 %	3 470 000	3 470 000	Ränterörligt
Nordbanken Hypotek	3,78 %	3 470 000	3 470 000	2009-02-02
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 436 500</b>	<b>11 482 500</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-46 000</b>	<b>-46 000</b>	
		<b>11 390 500</b>	<b>11 436 500</b>	

**Not 11**

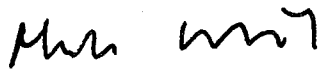
**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna kostnader el	14 489	3 100
Upplupna kostnader värme	91 895	0
Upplupna kostnader vatten	18 903	0
Upplupna kostn sophämtning	14 459	0
Upplupna kostn extern revisor	12 500	15 000
Upplupna arvoden	50 000	0
Beräknade upplupna sociala avg	15 000	0
Upplupna räntekostnader	55 719	48 844
Upplupen snöröjningskostnad	8 050	0
	<u>281 015</u>	<u>66 944</u>

STOCKHOLM den 1 / 4 2008



Pontus Levander  
*Ordförande*



Malte Wersäll  
*Kassör*



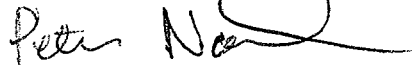
Elin Kastenholm  
*Ledamot*



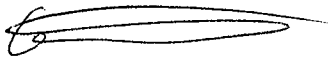
Mårten Moberg  
*Ledamot*



Peter Nillius  
*Ledamot*



Peter Normark  
*Ledamot*



Ghita Sjösteen  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2008



Jonas Lotterberg  
*Extern revisor*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krukomakaren

Org.nr 769601-5093


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Krukomakaren för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

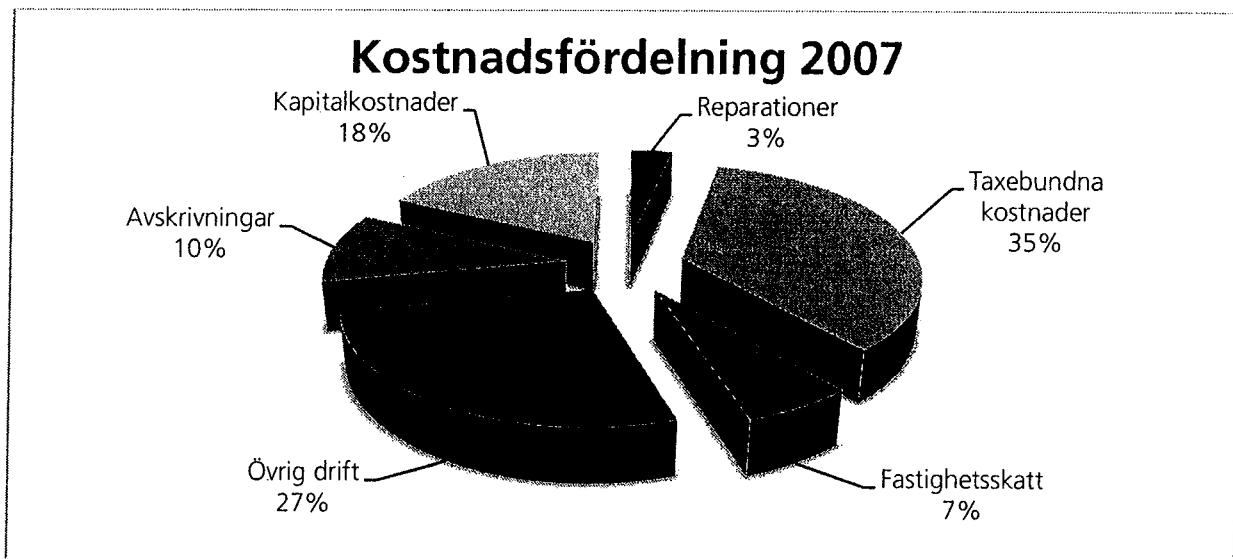
Vingåker den 11/11 2008

  
Jonas Lotterberg  
Auktoriserad revisor



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror bostäder	1 012 kr	Årsavgifter	721 kr
Ränta och utdelning	9 kr	Räntebidrag	22 kr
Övriga intäkter	33 kr		



#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	25 kr	Taxebundna kostnader	268 kr
Fastighetsskatt	48 kr	Övrig drift	206 kr
Avskrivningar	77 kr	Kapitalkostnader	136 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3567 kvm bostäder varav bostadsrättsyta 3 519 kvm hyresrättsyta 48 kvm och 56 kvm lokaler

EL PNK EK MW PNGS MM



## Proposition 1, Process mot Ernest & Young

### **Bakgrund:**

Som vi tidigare berättat var första tiden av Brf Krukomakaren 1 något äventyrlig. Vad som hänt mellan 2000 till 2002 har inte riktigt gått att reda ut. Den anlitade förvaltare PSP och dess ägare Stefan Sandberg visades sig vara kriminell och förskingrade nära 1,5 mkr från föreningen. Det har kostat oss nära 600 tkr i revisors- och advokatarvode samt mycken energi från styrelserna för att reda ut härvan. PSP har gått i konkurs och Stefan Sandberg fick 3 års fängelse för förskingring. Vi har trots stora ansträngningar inte lyckats med att få tillbaks mer än 300 tkr.

Vår dåvarande revisor Ernest & Young och revisor Kent Westerlund har anmälts till revisorsnämnden. I deras utslag, i mars 2007, bedöms revisorns passivitet som allvarligt och han tilldelas en varning, vilket är mycket ovanligt. Enligt lagen är revisorn som inte fullgör sina plikter ersättningsskyldig för den skada denna försummelse det medfört.

För att kunna inleda en process med stämning och eventuell förlikning behövs enligt lagen ett formellt beslut av föreningsstämman. Vid extrastämma juni 2007 bestämde stämman rent formellt för att lämna in en stämningsansökan gentemot Ernest & Young. Syftet var givetvis att i första hand söka en förlikning.

Vår advokat Jan Lindén har tagit fram en ny omfattande och glasklar stämningsansökan som överlämnats till Ernest & Young vilka fortfarande inte ser sig någon anledning till förlikning. De räknar kallt med att vi inte har råd eller mod att stämma.

Vi har nu uttömt vårt försäkringsskydd för att driva den rättsliga tvisten utan kostnad för föreningen.

### **Förslag:**

Nu återstår ett reellt beslut om vi ska stämma eller inte. Möjligheten är att vi i sista stund får ett förlikningsbud eller att vi vinner den rättsliga tvisten och erhåller drygt 2 miljoner kronor. Risken är att vi förlorar och tvingas betala rättegångskostnader vilka i värsta fall kan uppgå till 1 miljon kronor i första instans. Vår advokat kan inte garantera något utslag i processen men bedömer våra möjligheter som goda.

En förlust med en kostnad på 1 mnkr som följd skulle med 5 % ränta innebära en kostnad på 4 200 kr/mån för föreningen. En vinst skulle på samma vis ge intäkter till föreningen. Styrelsen har inte tagit ställning och har ingen rekommendation till stämman.

## **Proposition 2, Balkongbyggnation**

### **Bakgrund:**

Föreningen har sökt och beviljats bygglov för balkonger. Dessa bygglov (ett per fastighet) har överklagats, främst p.g.a. balkongernas storlek. Ett kompromissförslag har därför tagits fram tillsammans med medlemmarna som överklagat byggloven. Kompromissen innebär att om stämman röstar för denna proposition samt motion 1, kommer överklagandena att dras tillbaka snarast möjligt.

Föreningen arbetar även på en tilläggsansökan till de befintliga byggloven så alla medlemmar får möjlighet till balkong eller uteplats. Byggnadsnämnden har preliminärt uttalats sig positiva till detta.

### **Förslag:**

Motionen avser beslut om byggnation av balkonger enligt befintliga bygglov. Samt beslut om byggnation enligt tilläggsansökan förutsatt att denna tilläggsansökan godkänns av Stadsbyggnadskontoret. Balkongerna får ha ett maximalt djup på 1,25 m.

### **Förtydligande:**

Förslaget innebär inte att man förbinder sig att skaffa en balkong, utan att man inte opponerar sig mot att andra medlemmar bygger balkong enligt bygglovet, dock med ett maximalt djup på 1,25 m. Byggloven och kompletteringar kommer att finnas tillgängliga på stämman, kontakta styrelsen om du önskar se dessa före stämman.

## Proposition 3, Balkongtyp

### Förslag:

Föreningen har begärt in offerter från företag som bygger balkonger. Fyra av dessa företag har lämnat offerter och av dessa har ett företag valts ut med hänsyn till vad som bäst passar för våra fastigheter. Propositionen avser beslut om att gå vidare med detta förslag och att ta fram aktuella priser mm.

Brf Krukomakaren  
Leif Danfors  
2008-03-27

### Summering av balkongofferter

Av de fyra offerter som inkommit har en offertutvärdering gjorts för att jämföra offerterna med varandra. Utifrån denna så väljer föreningen förslagsvis att gå vidare med **RK-Teknik** samt **WMP**.

Kort sammanställning av offerter:

	<b>RK-Teknik</b>	<b>WMP</b>	<b>Balcona</b>	<b>Alcons</b>
<b>1. Konstruktion</b>	betongplatta	betongplatta	plåtkassett	plåtkassett
<b>2. Balkongskärm</b>	sinusplåt	sinusplåt	sinusplåt	sinusplåt
<b>3. Balkongdörr</b>	standard	standard	standard	standard
<b>4. Ftg.intryck för jobbet</b>	bra	bra	ok	ok
<b>5. Jämförpris exkl. moms</b>	80 000 kr	81 000 kr	74 000 kr	77 000 kr

**1. Konstruktion.** Betongplatta förordas därför att den oftast ger bästa intryck med hänsyn till byggnadernas tegelstensfasad, se bild nedan. Undersidor kan målas t.ex. vita eller ljusgrå för att öka ljusreflektion. Bra är att göra ett målningsprov för att se hur detta ser ut innan man beslutar om målning. Balcona och Alcons verkar specialiserade på sekelskifteshus och därav deras plåtkassettkonstruktion. Båda typer går att "haka på" på befintlig fasad och stomkonstruktion utan att göra stora ingrepp i bjälklag som vanligtvis leder till evakuering av boende (för t.ex. bjälklagsinspända balkongplattor).

**2. Balkongskärm (dvs. räcke).** På s.k. pinnräcke i stål sätts en skärm som enligt bygglovet måste utföras i sinusformad plåt med kulör såsom fönsterkarmarna, dvs. grön. Balkongformen bör utföras med rundade kanter enligt stiltypen, se bild.

**3. Balkongdörrar.** Utformning av dessa måste detaljbekrivas för att få en så passande dörr som möjligt till våra 40-talshus. Utformning med glasad nederdel av pardörren kan vara önskvärd med tanke på ljusinsläpp, oklart om detta tillåts enligt bygglov. Detta bör undersökas.

**4. Företagets intryck för uppdraget.** RK-teknik verkar seriös och har egen tillverkning av ståldetaljer. WMP verkar också bra och man kan med fördel gå vidare med båda dessa för att ha lite spelrum under förnyandet av offerterna. De andra två företagen är mest inriktade på sekelskifteshus.

**5. Pris.** Prismässigt är det ingen väsentlig skillnad mellan offerterna.



Referensprojekt. Bild från Stockholmshems hus på Högbergsbacken vid parken på Rosenlundsgatan.  
(Observera att våra balkonger ska sitta mitt för fönstren av konstruktionskäl.)

# Motion 1, Balkonger, alternativ placering

## Motion angående alternativa förslag till balkongers placering

### **Bakgrund:**

Då byggloven är uppdelade per fastighet finns möjlighet att ansöka om alternativa placeringar av balkongerna för en enskild fastighet. Det har framkommit önskemål om sådana alternativ. Detta eftersom de olika fastigheterna har olika förutsättningar beträffande till exempel ljusinsläpp. En del av våra fastigheter har så närliggande huskroppar att ljusinsläppet med nuvarande utformning kommer att minskas kraftigt. Med en alternativ lösning kan dessa nackdelar minimeras, samtidigt som en enhetlig utformning av balkongerna kan bevaras.

### **Förslag:**

Denna motion vill ge möjlighet för medlemmar i en enskild fastighet att ansöka om alternativa balkongplaceringar om berörda medlemmar i denna fastighet med majoritet så önskar. Denna omröstning ska i så fall genomföras på nästkommande stämma.

### **Förtydligande:**

Vid en ev. extrastämma kan förslag till alternativa placeringar enligt denna motion tas upp och beslutas. Sådana alternativa förslag ska presenteras för de boende senast en månad före stämman.

### **Styrelsens bemötande av motionen:**

Styrelsen anser att det är positivt att ge varje fastighet möjlighet att påverka sitt boende och röstar därför för motionen.

## Proposition 4, Grovsoprummet

### Bakgrund:

Som ett led i styrelsens arbete med att förbättra nyttjandet av våra befintliga utrymmen på ett mer ekonomiskt och miljövänligt sätt, har vi sett över vår grovsopsortering. Problemen med att det slängs obehörigt skräp som inte ska vara där har funnits under en längre tid. Detta har resulterat i att grovsoprummet varit överfullt vid ett flertal tillfällen vilket i sin tur medfört extra tömningar samt dyrare omhändertagande. Som en del av en lösning på problemet så gjorde vi ett "secondhand-rum" i 61an. Trots detta kvarstår problemen med obehörigt skräp och således även de ökade kostnaderna för grovsoprummet.

Vidare har det visat sig att trots vår sortering så slängs ändå allt blandat på samma lastbil och därefter dumpas allt på tippen i en och samma hög. Vi bidrar således inte alls till en bättre miljö med vårt grovsoprum utan hela miljönyttan går istället förlorad. Vi kan dock beställa en separationstjänst som innebär att det kommer en lastbil för varje fraktion. Detta är dock förknippat med en extra kostnad utöver de 50 000 kr/år vi idag betalar för tjänsten. Separationstjänsten innebär utöver kostnadshöjningen att vi även får en ökad tung trafik på gatan.

Fastighetsägarna är inte tvingade enligt lag att bygga grovsoprum i sina hus enligt en dom i kammarrätten. I många hus byggda innan 1978 finns inga grovsoprum, så skulle vi istället nyttja grovsoprummet som cykelrum så skulle vi spara in 50 000 kr per år. Vidare skulle vi spara minst lika mycket till då vi slipper bygga om förråden under 51:an för att få in ett cykelrum där, vilket är planen när vi bygger lägenheten där cykelrummet är idag.

Möjligheten att sortera är viktigt för de flesta idag. Vi har turen att ha ett nära och bra alternativ för vårt grovsoprum, nämligen Zinkensdamms återvinningsstation (ca 10 m från hörnet Krukmakargatan/Ringvägen). Där man kan sortera i fraktionerna batterier, hårdplast, plåtburkar samt wellpapp/kartong. Sorteringsstationen vi har för papper/tidningar, vitt glas och färgat glas utanför grovsoprummet kommer att finnas kvar. Skulle vi sen i framtiden se ett stort behov av ett grovsoprum kan detta lösas genom att bygga om förråden under 51an.

### Förslag 1:

Propositionen avser beslut om att avveckla grovsoprummet och göra om det till cykelrum.

### Förslag 2 (under förutsättning att förslag ett avslås):

Propositionen avser beslut om att låta grovsoprummet vara kvar men komplettera avtalet med en separationstjänst.

## Motion 2, Stämmoprotokoll

Motion till årsstämman den 6 maj 2008

Den sittande styrelsen har valt att sluta dela ut kopior på stämmoprotokoll till medlemmarna, något som tidigare styrelser alltid har gjort. I stadgarna står: "Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman". Detta avser alla stämmor, såväl ordinarie som extrastämmor. Idag får man kontakta styrelsen för att läsa dessa dokument, vilket gör att insyn och uppföljning försvåras. Till exempel kan en årsstämma ha svårt att ge styrelsen ansvarsfrihet om större delen av mötesdeltagarna inte vet vad styrelsen är ålagda för uppgifter av tidigare stämmor.

Jag anser att styrelsen bör främja möjligheten för medlemmarna att ha såväl insyn som relevant information. Denna syn delas av SBC som starkt rekommenderar sina medlemsföreningar att dela ut stämmoprotokoll.

För att främja öppenhet och demokrati i föreningen föreslår jag årsstämman beslutar att:

1. Stadgarna skall hädanefter tolkas som att "göras tillgängligt", vad gäller stämmoprotokoll, innebär att dessa kopieras upp och delas ut inom föreskriven tid.
2. Tillträdande styrelse får i uppdrag att kopiera upp och dela ut de två stämmoprotokoll som inte delats ut under 2007.

Stockholm 2008-03-31

Heidi Rosen

Krukmakargatan 57

### **Styrelsens bemötande av motionen:**

Den sittande styrelsen har valt att inte kopiera upp och dela ut årsmötesprotokollen. Flera skäl finns för detta. Ett skäl är det miljömässiga, att kopiera upp hundratals papper som i många fall slängs är inte förenligt med en god miljöhänsyn. Därtill kommer kopieringskostnad och tiden att kopiera och dela ut protokollen.

Protokollen finns tillgängliga och är på inget sätt hemliga. Något problem med öppenhet och demokrati torde därför inte finnas. Styrelsen har vid flera tillfällen varit i kontakt med SBC som då sagt att de inte ser några problem med att hantera protokollen som nuvarande styrelse gör. Att föreningen i framtiden ska tolka stadgarna på annat sätt än vad som är allmänt vedertaget är däremot olämpligt. Då bör istället stadgarna skrivas om.

Under året har två medlemmar bett om protokoll. Det verkar därför inte finnas något större intresse av att få protokollen utdelade. Styrelsen har dock diskuterat möjligheterna att publicera protokollen på föreningens hemsida. På så vis kan de flesta medlemmar enkelt hämta hem protokollen om intresse finns. Medlemmar utan tillgång till Internet kan som nu kontakta styrelsen för att få protokollen.

### 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 bevittnad.

### 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.



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

### FULLMAKT

för

---

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

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

namnteckning

---

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