

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krukomakaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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 2000-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 1998-02-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Arén & Partners, Allians Försäkringsmäklare AB. Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

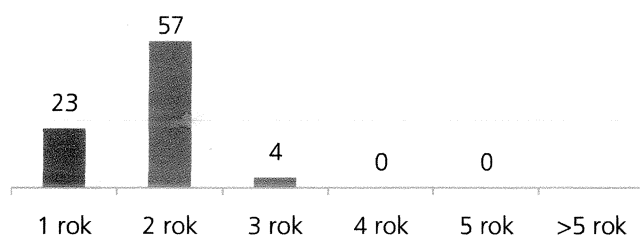
Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3623 kvadratmeter, varav 3567 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 56 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	hobby/lagerlokaler

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Nya balkonger	2009 - 2009	Balkonger byggs fr.o.m. v 14
Trapphusmålning	2006 - 2007	
Omläggning av tak	2003	
Byte av maskiner i tvättstuga	2003	
Fönsterrenovering	2001	
Elstambyte	2001 - 2002	
Rörstambyte	2001 - 2002	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 83 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Andreas Landegren	Ledamot
Anna-Pia Johansson	Ledamot
Lisa Monica Maria Tegemark	Ledamot
Nils von Sydow	Ledamot
Samuel Fredrik Willner	Ledamot
Elin Mattsson	Suppleant
Fredrik Rönnqvist	Suppleant
Karl Sohlgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Anna Bäckström
Maria Mako

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2009-05-26

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2009 så byggde företaget RK-Teknik balkonger åt de medlemmar som så önskat. Balkongerna är tidstypiska och vi har fått många positiva kommentarer.

Företaget Anticimex AB har genomfört en Energideklaration.

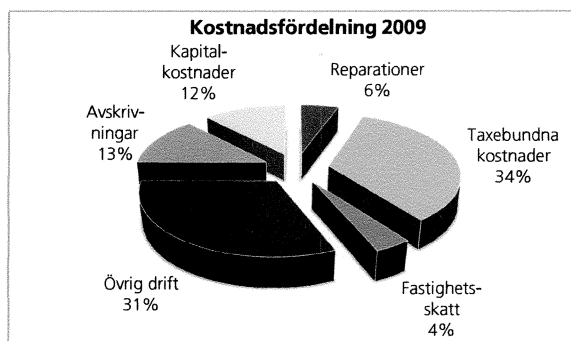
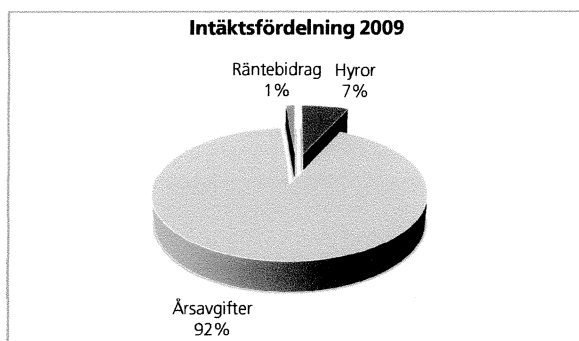
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Företaget Dj-Vent har påbörjat en OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).

Företaget Netel har fått i uppdrag att dra in bredband från Stokab till samtliga fastigheter som ingår i föreningen.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	3 344 kr
Årsavgifter	711 kr
Ränta och utdelning	4 kr
Räntebidrag	10 kr
Övriga intäkter	1 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	43 kr
Taxebundna kostnader	270 kr
Fastighetsskatt	30 kr
Övrig drift	247 kr
Avskrivningar	102 kr
Kapitalkostnader	94 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3567 kvm bostäder och 56 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	721	721	721	690
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 992	3 005	3 250	3 263
Elkostnad/kvm totalyta	30	29	29	27
Värmekostnad/kvm totalyta	200	188	192	202
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	23	24	12

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

-71 843

ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond

-7 475 371

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-157 269

summa fritt eget kapital

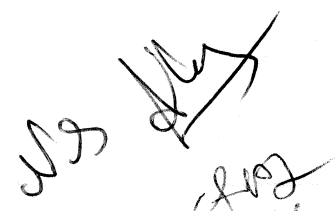
-7 704 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-7 704 483

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2009

2008

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 724 803	2 690 391
Övriga rörelseintäkter		4 660	85 000
		2 729 463	2 775 391

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-328 812	-267 469
Reparationer		-63 137	-42 078
Periodiskt underhåll		-91 250	0
Taxebundna kostnader		-978 890	-933 582
Övriga driftskostnader		-39 400	-37 572
Fastighetsskatt		-109 228	-103 180
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-464 033	-400 072
Personalkostnader		-61 456	-67 065
Avskrivningar		-369 227	-324 903
		-2 505 432	-2 175 921

RÖRELSERESULTAT

224 031

599 470

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	13 625	105 203
Räntekostnader	-341 508	-534 863
Räntebidrag	36 439	51 281
	-291 444	-378 379

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-67 413

221 090

SKATT

Statlig inkomstskatt	-4 430	-29 456
	-4 430	-29 456

ÅRETS RESULTAT

-71 843

191 634

SW
ALL
112

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	63 747 054	64 119 019
Maskiner och inventarier	Not 4	40 192	64 201
		63 787 246	64 183 220
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		63 787 246	64 183 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		12 234	11 667
Skattefordringar		61 837	0
Övriga fordringar		33 958	1 888 500
Förutbetalda kostnader	Not 5	77 157	10 896
Upplupna räntebidrag		7 577	10 824
		192 763	1 921 887
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		0	0
SBC klientmedel i SHB		1 524 644	6 819 565
		1 524 644	6 819 565
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 717 407	8 741 452
SUMMA TILLGÅNGAR		65 504 653	72 924 672

Sw
Sw
Sw

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		36 288 583	36 288 583
Upplåtelseavgifter		24 577 165	24 577 165
Fond för yttre underhåll	Not 7	864 435	707 166
		61 730 183	61 572 914
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-7 632 640	-7 667 006
Årets resultat		-71 843	191 634
		-7 704 484	-7 475 371
SUMMA EGET KAPITAL		54 025 700	54 097 543
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	10 481 441	10 527 441
		10 481 441	10 527 441
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	46 000	46 000
Leverantörsskulder		442 057	144 769
Skatteskulder		29 893	34 491
Övriga kortfristiga skulder		24 077	7 672 000
Upplupna kostnader	Not 9	251 704	262 896
Förutbetalda avgifter och hyror		203 782	139 532
		997 513	8 299 688
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		65 504 653	72 924 672
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		25 496 640	25 496 640
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		15 276 200	15 276 200
Varav i eget förvar hos ägararkivet Lantmäteriet		10 220 440	10 220 440
Ansvarsförbindelser		inga	inga

SW
MS
All
2010

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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,70%	0,60%
Fastighetsförbättringar	0,70%, 5,00%	0,60, 5,00%
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.

Not 1	2009	2008
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 537 529	2 537 520
Hysesintäkter	187 274	152 871
	2 724 803	2 690 391

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl beställn	4 127	0
Fastighetsskötsel gård entrepr	93 750	106 749
Snöröjning/sandning	61 579	27 794
Städning entreprenad	100 826	94 828
OVK Obl. Ventilationskontroll	51 300	0
Myndighetstillsyn	0	875
Gård	1 049	0
Serviceavtal	10 302	26 298
Värmeanläggning	0	6 250
Förbrukningsmateriel	5 879	4 675
	328 812	267 469

Reparationer		
Hyseslägenheter	0	10 551
Gemensamma utrymmen	3 146	0
Tvättstuga	39 764	18 898
Sophantering/återvinning	0	4 088
Vind	0	425
Entré/trapphus	9 025	2 923
Portar	0	436
Lås	4 420	4 757
VVS	3 494	0
Fönster	2 721	0
Garage/parkering	567	0
	63 137	42 078

Handwritten signatures and initials:
 SW
 H
 AD

Periodiskt underhåll

Ventilation	91 250	0
	91 250	0

Taxebundna kostnader

El	108 263	106 043
Värme	724 555	681 949
Vatten	94 235	82 503
Sophämtning/renhållning	45 608	43 901
Grovsopor	6 229	11 564
Klottersanering	0	7 622
	978 890	933 582

Övriga driftskostnader

Försäkring	19 692	18 424
Kabel-TV	19 708	19 148
	39 400	37 572

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

109 228 103 180

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	2 475	2 225
Tele och datakommunikation	249	0
Datakommunikation	0	180
Juridiska åtgärder	121 688	0
Revisionsarvode extern revisor	17 241	12 375
Föreningskostnader	1 196	500
Styrelseomkostnader	2 750	3 500
Stämma	0	2 802
Förvaltningsarvode	193 121	0
Förvaltningsarvode	60 640	97 590
Fastighetsförvaltning	0	157 274
Juridik	0	56 442
Förvaltningsarvoden övriga	10 615	0
Administration	6 327	8 313
Korttidsinventarier	0	1 990
Konsultarvode	41 641	18 338
Medlemsavgift SBC ek för	6 090	6 090
Övriga driftskostnader	0	32 453
	464 033	400 072

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	46 576	50 050
Sociala kostnader	14 880	17 015
	61 456	67 065

Avskrivningar

Byggnad	164 017	140 586
Förbättringar	174 447	153 555
Markanläggning	6 754	6 754
Maskiner	20 096	20 096
Inventarier	3 913	3 913
	369 227	324 903

[Handwritten signatures and initials]

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 505 432	2 175 921
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	66 011 712	65 984 965
Nyanskaffningar	-26 747	26 747
Utgående anskaffningsvärde	65 984 965	66 011 712
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 892 693	-1 591 798
Årets avskrivningar enligt plan	-345 218	-300 894
Utgående avskrivning enligt plan	-2 237 910	-1 892 693
Planenligt restvärde vid årets slut	63 747 054	64 119 019
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	21 030 047	21 030 047
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 665 000	23 665 000
Taxeringsvärde mark	28 758 000	28 758 000
	52 423 000	52 423 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	52 185 000	52 185 000
Lokaler	238 000	238 000
	52 423 000	52 423 000
Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	220 525	220 525
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	220 525	220 525
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-156 324	-132 315
Årets avskrivningar enligt plan	-24 009	-24 009
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-180 333	-156 324
Redovisat restvärde vid årets slut	40 192	64 201
Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	4 880	4 852
Fastighetsförsäkring	6 823	6 044
SBC	65 454	0
	77 157	10 896

Handwritten signatures and initials:
En
N
A
H

**Not 6
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	36 288 583	0	0	36 288 583
Upplåtelseavgifter	24 577 165	0	0	24 577 165
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	864 435	157 269	0	707 166
Summa bundet eget kapital	61 730 183	157 269	0	61 572 914
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-7 632 640	-157 269	191 635	-7 667 006
Årets resultat	-71 843	-71 843	-191 635	191 634
Summa ansamlad förlust	-7 704 484	-229 112	0	-7 475 371
Summa eget kapital	54 025 700	-71 843	0	54 097 543

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2009	2008
Vid årets början	707 166	549 897
Reservering enligt stadgar	157 269	157 269
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	864 435	707 166

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
Nordea Hypotek AB	4,750 %	4 404 500	4 450 500	2010-02-28
Nordea Hypotek AB	1,300 %	2 652 941	2 652 941	2010-02-01
Nordea Hypotek AB	1,300 %	3 470 000	3 470 000	2010-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		10 527 441	10 573 441	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-46 000	-46 000
	10 481 441	10 527 441

**Not 9
UPPLUPNA KOSTNADER**

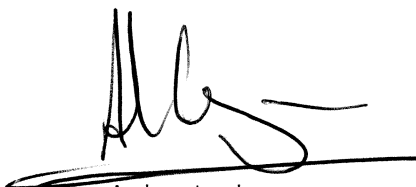
	2009-12-31	2008-12-31
El	7 371	12 637
Värme	100 373	89 795
Vatten	26 872	17 690
Arvoden	46 500	46 550
Sociala avgifter	14 900	14 670
Ränta	30 363	69 054
Upplupen snöröjningskostnad	25 325	0
Upplupen kostnad extern revisor	0	12 500
	251 704	262 896

Sm
AD
AB
12

STOCKHOLM den 20/5 2010



Anna-Pia Johansson
Ledamot



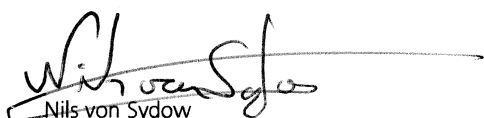
Andreas Landegren
Ledamot

(avgick i september 2009)

Lisa Monica Maria Tegemark
Ledamot

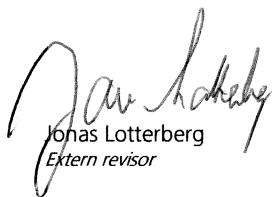


Samuel Fredrik Willner
Ledamot



Nils von Sydow
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2010



Jonas Lotterberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krukomakaren 1

Org.nr 769601-5093

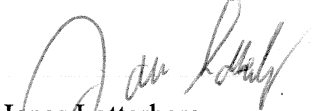
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Krukomakaren 1 för räkenskapsåret 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att 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 24/5 2010


Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor