

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krukomakaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 3. Föreningens andel är 33%. Samfälligheten förvaltar gemensam väg och trottoar samt sopsug..

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 genom yds underwriters via Nordeuropa försäkring. Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

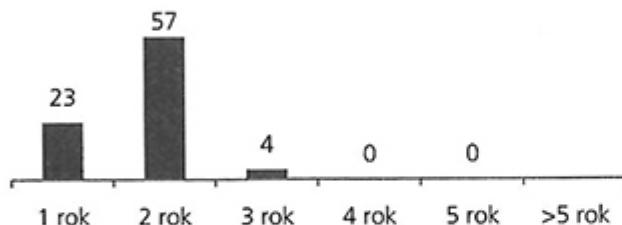
Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus. Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3734 kvadratmeter, varav 3567 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 167 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Gemensamhetslokal	hobby/lagerlokaler

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
OVK	2010 - 2011	
Nya balkonger	2009 - 2009	Balkonger byggs fr.o.m. v 14
Trapphusmålning	2006 - 2007	
Byte av maskiner i tvättstuga	2003	
Omläggning av tak	2003	
Rörstambyte	2001 - 2002	
Fönsterrenovering	2001	
Elstambyte	2001 - 2002	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 83 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 7 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Nils Gustav Fingal von Sydow	Ledamot
Samuel Fredrik Willner	Ledamot
Andreas Gustaf Landegren	Ledamot
Malte Wersäll	Ledamot
Susanna Gross	Suppleant
Martin Aadalen	Suppleant
Cecilia Peyron	Suppleant
Gösta Bäckström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Lotterberg
Lena Lundberg

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

SMF Revision AB
SMF Revision AB

Valberedning

Anna Bäckström
Maria Mako

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, pågår och väntas avslutas under 2011.

Temperaturstyrda fläktar installerade.

Stokab har kostnadsfritt dragit fram höghastighetsfiber till fastigheterna.

Dialog med Brf Zinken påbörjad beträffande gemensamma intressen, så som gemensam internetleverantör för höghastighetsinternet.

HusmanHagberg har fått uppdraget att hitta köpare till råtan och försäljning förväntas ske under våren 2011.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Föreningens likviditet är god och kommer stärkas ytterligare av försäljning av råtan samt medföljande årsavgift från lägenheten som planeras byggas där. Kommande underhållsarbeten förväntas kunna finansieras med befintliga medel och ingen förändring av årsavgifterna förväntas behövas inom den närmsta framtiden.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 218 kr
Årsavgifter	711 kr
Räntebidrag	5 kr
Övriga intäkter	8 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	10 kr
Taxebundna kostnader	270 kr
Fastighetsskatt	30 kr
Övrig drift	250 kr
Avskrivningar	98 kr
Kapitalkostnader	93 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3567 kvm bostäder och 167 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	721	721	721	721
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 977	2 992	3 005	3 250
Elkostnad/kvm totalyta	31	30	29	29
Värmekostnad/kvm totalyta	206	200	188	192
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	26	23	24

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 497
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-7 704 484
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-213 354
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-7 924 335

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-7 924 335**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 740 988	2 724 803
Övriga rörelseintäkter		29 717	4 660
		2 770 705	2 729 463
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-332 735	-328 812
Reparationer		-35 850	-63 137
Periodiskt underhåll		0	-91 250
Taxebundna kostnader		-1 006 487	-978 890
Övriga driftskostnader		-50 175	-39 400
Fastighetsskatt		-112 448	-109 228
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-478 740	-464 033
Personalkostnader		-72 316	-61 456
Avskrivningar		-365 314	-369 227
		-2 454 065	-2 505 432
RÖRELSERESULTAT		316 640	224 031
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 871	13 625
Räntekostnader		-347 495	-341 508
Räntebidrag		20 507	36 439
		-324 117	-291 444
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-7 477	-67 413
SKATT			
Statlig inkomstskatt		980	-4 430
		980	-4 430
ÅRETS RESULTAT		-6 497	-71 843

22

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	63 401 837	63 747 054
Maskiner och inventarier Not 4	20 096	40 192
	63 421 933	63 787 246
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 421 933	63 787 246
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	7 495	12 234
Skattefordringar	62 067	61 837
Övriga fordringar	30 328	33 958
Förutbetalda kostnader Not 5	13 157	77 157
Upplupna räntebidrag	4 329	7 577
	117 376	192 763
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	0	0
SBC klientmedel i SHB	1 641 434	1 524 644
	1 641 434	1 524 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 758 810	1 717 407
SUMMA TILLGÅNGAR	65 180 742	65 504 653

22

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	1 077 789	864 435
		61 943 537	61 730 183
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-7 917 838	-7 632 640
Årets resultat		-6 497	-71 843
		-7 924 335	-7 704 484
SUMMA EGET KAPITAL		54 019 202	54 025 700
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 8	29 280	0
		29 280	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	10 406 691	10 481 441
		10 406 691	10 481 441
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	69 000	46 000
Leverantörsskulder		141 758	442 057
Skatteskulder		0	29 893
Övriga kortfristiga skulder		25 241	24 077
Upplupna kostnader	Not 10	304 529	251 704
Förutbetalda avgifter och hyror		185 041	203 782
		725 569	997 513
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		65 180 742	65 504 653
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	25 496 640	25 496 640
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.

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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,70%	0,70%
Fastighetsförbättringar	0,70%/5,00%	0,70%/5,00%
Markanläggning	10,00%	10,00%
Maskiner	10,00%	10,00%
Inventarier		20,00%

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

Not 1	2010	2009
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 537 520	2 537 529
Hysesintäkter	203 468	187 274
	2 740 988	2 724 803

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 143	4 127
Fastighetsskötsel gård entreprenör	100 115	93 750
Snöröjning/sandning	106 982	61 579
Städning entreprenad	105 411	100 826
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	51 300
Gård	0	1 049
Serviceavtal	6 500	10 302
Förbrukningsmateriel	9 042	5 879
Störningsjour och larm	1 886	0
Brandskydd	656	0
	332 735	328 812

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	3 146
Tvättstuga	5 457	39 764
Sophantering/återvinning	1 156	0
Entré/trapphus	259	9 025
Lås	170	4 420
VVS	26 237	3 494
Fönster	0	2 721
Garage/parkering	0	567
Skador/klotter/skadegörelse	2 571	0
	35 850	63 137

Not 2 forts.	2010	2009
Periodiskt underhåll		
Ventilation	0	91 250
	0	91 250
Taxebundna kostnader		
El	114 368	108 263
Värme	768 207	724 555
Vatten	78 004	94 235
Sophämtning/renhållning	45 908	45 608
Grovsopor	0	6 229
	1 006 487	978 890
Övriga driftskostnader		
Försäkring	23 227	19 692
Samfällighetsavgift	6 482	0
Kabel-TV	20 466	19 708
	50 175	39 400
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	112 448	109 228
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	2 475
Tele och datakommunikation	228	249
Juridiska åtgärder	141 732	121 688
Revisionsarvode extern revisor	24 813	17 241
Föreningskostnader	6 423	1 196
Styrelseomkostnader	734	2 750
Förvaltningsarvode	262 884	193 121
Förvaltningsarvode	0	60 640
Förvaltningsarvoden övriga	6 804	10 615
Administration	7 332	6 327
Konsultarvode	20 950	41 641
Medlemsavgift SBC ek för	6 840	6 090
	478 740	464 033
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	55 950	46 576
Sociala kostnader	16 366	14 880
	72 316	61 456
Avskrivningar		
Byggnad	164 017	164 017
Förbättringar	174 447	174 447
Markanläggning	6 754	6 754
Maskiner	20 096	20 096
Inventarier	0	3 913
	365 314	369 227
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 454 065	2 505 432

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	65 984 965	66 011 712
Nyanskaffningar	0	-26 747
Utgående anskaffningsvärde	65 984 965	65 984 965
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 237 910	-1 892 693
Årets avskrivningar enligt plan	-345 218	-345 218
Utgående avskrivning enligt plan	-2 583 128	-2 237 910
Planenligt restvärde vid årets slut	63 401 837	63 747 054
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	21 030 047	21 030 047
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 518 000	23 665 000
Taxeringsvärde mark	39 600 000	28 758 000
	71 118 000	52 423 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	70 600 000	52 185 000
Lokaler	518 000	238 000
	71 118 000	52 423 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	220 525	220 525
Utgående anskaffningsvärde	220 525	220 525
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-180 333	-156 324
Årets avskrivningar enligt plan	-20 096	-24 009
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-200 429	-180 333
Redovisat restvärde vid årets slut	20 096	40 192
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel TV	4 955	4 880
Fastighetsförsäkring	8 202	6 823
SBC	0	65 454
	13 157	77 157

22

**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	1 077 789	213 354	0	864 435
Summa bundet eget kapital	61 943 537	213 354	0	61 730 183
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-7 917 838	-213 354	-71 843	-7 632 640
Årets resultat	-6 497	-6 497	71 843	-71 843
Summa ansamlad förlust	-7 924 335	-219 851	0	-7 704 484
Summa eget kapital	54 019 202	-6 497	0	54 025 700

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	864 435	707 166
Reservering enligt stadgar	213 354	157 269
Vid årets slut	1 077 789	864 435

**Not 8
Övriga fonder**

	2010-12-31	2009-12-31
Ianspråktagande	29 280	0
Vid årets slut	29 280	0

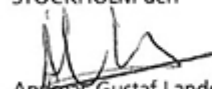
**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

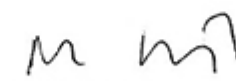
	Räntesats	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	4,750 %	4 352 750	4 404 500	2011-02-16
Nordea Hypotek AB	2,250 %	2 652 941	2 652 941	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,580 %	3 470 000	3 470 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		10 475 691	10 527 441	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-69 000	-46 000	
		10 406 691	10 481 441	

Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	11 044	7 371
Värme	113 896	100 373
Vatten	22 531	26 872
Arvoden	59 850	46 500
Sociala avgifter	18 805	14 900
Ränta	37 365	30 363
Snöröjning	28 538	25 325
Revisor	12 500	0
	304 529	251 704

STOCKHOLM den 19/4 2011


Andreas Gustaf Landegren
Ledamot


Malte Wersäll
Ledamot


Samuel Fredrik Willner
Ledamot


Nils Gustav Fingal von Sydow
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2011


Jonas Lötterberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krukomakaren

Org.nr 769601-5093

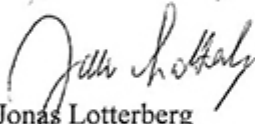
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Krukomakaren för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att 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 7/5 2011


Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor