

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Krukomakaren 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krukomakaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 1998-02-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA 1 och GA 3. Föreningens andel är 30 procent. Samfälligheten förvaltar GA 1 sopsug andel 1,33% GA 3 infartsväg 36,6%.

Styrelsen

Viktor Andreas Bertfelt	Ledamot
Emil Gustav Bertfelt	Ledamot
Jalil El Khalifi	Ledamot
Juan Felipe Eriksson	Ledamot
Hedvig Rebecka Glans	Ledamot
Max Fredrik Lönnqvist	Ledamot
Peeter Uno Umbliä	Ledamot

Lotta Jenny Charlotta Herling	Suppleant
Håkan Gustaf-Adolf Josephson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jonas Lotterberg
Lena Lundberg

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

LR Revision AB
LR Revision AB

Valberedning

Anna Hallberg
Malin Hallberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-10.

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		

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

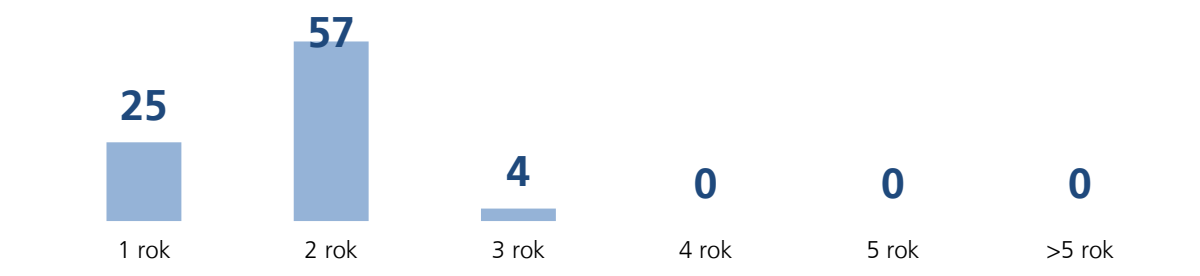
Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 675 m², varav 3 632 m² utgör lägenhetsyta och 43 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Gemensamhetslokal

Kommentar

hobby/lagerlokaler

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering och målning av portar och skärmtak	2016	
Fönsterrenovering och målning av fönster	2014	
Nya balkonger	2014	
OVK	2010 - 2013	
Nya balkonger	2009	
Trapphusmålning	2006 - 2007	
Byte av maskiner i tvättstuga	2003	
Omläggning av tak	2003	
Rörstambyte	2001 - 2002	
Elstambyte	2001 - 2002	
Fönsterrenovering	2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fläktar i två fastigheter	2017	Gäller Krukmakargatan 61-63 och 65-69

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Canal Digital (och Viasat)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Zinkens entreprenör
Fastighetsjour	Dygnet runt service fastighetsjour AB
Bredbandsleverantör	Ownit
Tillsyn och drift av fjärrvärmeundercentral	AB Energiekonomi

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	3 101 886	3 103 459
Finansiella intäkter	1 218	2 320
Minskning kortfristiga fordringar	717	1 706
Balkongfond	31 680	32 080
Ökning av kortfristiga skulder	71 555	58 726
	3 207 056	3 198 291

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 867 239	1 802 587
Finansiella kostnader	213 126	225 343
Minskning av långfristiga skulder	103 700	86 350
	2 184 065	2 114 280

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

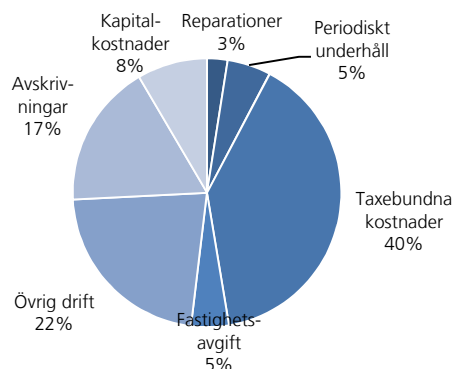
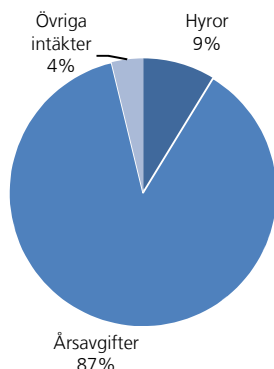
5 898 445 **4 875 454**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 022 991 **1 084 011**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga portar och dörrar av trä som leder ut ur fastigheten renoverades och målades. Samtliga skärmtak ovanpå portarna renoverades och målades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 109 st
Tillkommande medlemmar: 17 st
Avgående medlemmar: 11 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	757	757	757	757
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 664	893	637	507
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 793	2 822	2 846	2 865
Elkostnad/m ² totalyta	27	23	22	25
Värmekostnad/m ² totalyta	211	201	169	212
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	35	27	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	60	77	79
Soliditet (%)	84	84	84	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	584	639	-319	314
Nettoomsättning (tkr)	3 073	3 102	3 036	2 912

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 632 m² bostäder och 43 m² lokaler.

Förändringar 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	36 969 063	0	0	36 969 063
Upplåtelseavgifter	25 196 685	0	0	25 196 685
Kapitaltillskott	836 314	0	0	836 314
Fond för yttre underhåll	782 485	268 000	0	514 485
Balkongfond	47 520	31 680	0	15 840
S:a bundet eget kapital	63 832 067	299 680	0	63 532 387
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 842 847	-268 000	639 453	-7 214 301
Årets resultat	584 344	584 344	-639 453	639 454
S:a ansamlad förlust	-6 258 503	316 344	0	-6 574 847
S:a eget kapital	57 573 564	616 024	0	56 957 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	584 344
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 574 847
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-268 000
summa balanserat resultat	-6 258 503

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 258 503
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 072 865	3 101 834
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 021	1 625
Summa rörelseintäkter		3 101 886	3 103 459
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 645 878	-1 601 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 678	-157 143
Personalkostnader	Not 6	-73 683	-43 697
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-438 395	-438 395
Summa rörelsekostnader		-2 305 634	-2 240 982
RÖRELSERESULTAT		796 252	862 477
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 218	2 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 126	-225 343
Summa finansiella poster		-211 908	-223 023
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		584 344	639 454
ÅRETS RESULTAT		584 344	639 454

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2016-12-31

2015-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark Not 8
Maskiner och inventarier Not 9

62 193 322
0

62 631 717
0

Summa materiella anläggningstillgångar

62 193 322

62 631 717

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

62 193 322

62 631 717

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10

0
5 966 448

15
4 944 159

Summa kortfristiga fordringar

5 966 448

4 944 174

KASSA OCH BANK

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

5 966 448

4 944 174

SUMMA TILLGÅNGAR

68 159 770

67 575 891

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 165 748	62 165 748
Kapitaltillskott		836 314	836 314
Fond för yttre underhåll	Not 11	782 485	514 485
Balkongfond		47 520	15 840
Summa bundet eget kapital		63 832 067	63 532 387
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 842 847	-7 214 301
Årets resultat		584 344	639 454
Summa fritt eget kapital		-6 258 503	-6 574 847
SUMMA EGET KAPITAL		57 573 564	56 957 540
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 12	162 600	162 600
		162 600	162 600
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 905 941	10 009 641
Summa långfristiga skulder		9 905 941	10 009 641
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	103 700	103 700
Leverantörsskulder		138 976	115 219
Övriga skulder		0	20 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	274 989	206 770
Summa kortfristiga skulder		517 665	446 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 159 770	67 575 891

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	143 år
Fastighetsförbättringar	143 år, 20 år	143 år/5år
Markanläggning	Fullt avskriven	10 år
Bredband	10 år	10 år
Balkonger	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 713 780	2 713 780
Hyror bostäder	49 969	49 969
Hyror lokaler	101 465	129 535
Hyror parkering	120 000	120 000
Bredbandsintäkter	87 822	88 723
Öresutjämning	-171	-173
	3 072 865	3 101 834

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	13 666	0
Övriga intäkter	15 355	1 625
	29 021	1 625

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	8 340
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 635	5 850
	Snöröjning/sandning	4 566	14 859
	Städning entreprenad	120 524	117 335
	Städning enligt beställning	0	3 535
	Gemensamma utrymmen	0	236
	Gård	0	149
	Serviceavtal	19 981	11 877
	Förbrukningsmateriel	2 485	2 956
	Brandskydd	0	145
		157 191	165 281
	Reparationer		
	Tvättstuga	12 936	22 303
	Sophantering/återvinning	0	20 475
	Lås	696	14 101
	VVS	8 183	45 624
	Ventilation	0	4 400
	Elinstallationer	35 556	0
	Tak	3 188	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 681	2 758
		62 240	109 661
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	131 375	0
		131 375	0
	Taxebundna kostnader		
	El	100 037	87 707
	Värme	775 815	762 564
	Vatten	88 037	133 512
	Sophämtning/renhållning	9 983	13 608
	Grovsopor	23 968	33 316
		997 840	1 030 707
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 812	19 816
	Samfällighetsavgift	75 452	60 004
	Kabel-TV	0	16 521
	Bredband	87 720	87 720
		183 984	184 061
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	113 248	112 038
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 645 878	1 601 747
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	407	407
	Hyresförluster	318	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 375	15 626
	Föreningskostnader	81	525
	Förvaltningsarvode	132 709	127 512
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	2 788	3 062
	Konsultarvode	0	6 323
		147 678	157 143

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 838	33 250
	Sociala kostnader	15 845	10 447
		73 683	43 697
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	234 309	234 310
	Förbättringar	204 085	204 085
		438 395	438 395
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 034 028	67 034 028
	Utgående anskaffningsvärde	67 034 028	67 034 028
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 402 311	-3 963 915
	Årets avskrivningar enligt plan	-438 395	-438 395
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 840 705	-4 402 311
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 193 322	62 631 717
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 030 047	21 030 047
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 820 000	35 114 000
	Taxeringsvärde mark	55 600 000	42 000 000
		89 420 000	77 114 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	76 600 000
	Lokaler	420 000	514 000
		89 420 000	77 114 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	220 525	220 525
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	220 525	220 525
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-220 525	-220 525
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-220 525	-220 525
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	6 736	6 228
	Skattefordran	61 267	62 477
	Klientmedel hos SBC	5 898 445	4 875 454
		5 966 448	4 944 159

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	514 485	1 542 331
	Reservering enligt stadgar	268 000	231 342
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 259 188
	Vid årets slut	782 485	514 485

Not 12	ÖVRIGA FONDER	2016-12-31	2015-12-31
	Övriga fonder		
	Vid årets början	162 600	146 360
	lanspråktagande	0	16 240
	Vid årets slut	162 600	162 600

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,150 %	3 417 950	3 452 650	2020-05-20
Nordea	2,650 %	3 938 750	4 007 750	2022-01-12
Nordea	1,300 %	2 652 941	2 652 941	2018-02-05
Summa skulder till kreditinstitut		10 009 641	10 113 341	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-103 700	-103 700	
		9 905 941	10 009 641	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 491 141 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	25 496 640	25 496 640

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byta av fläktar på vinden i fastigheterna 61-63 och 65-69 är inplanerade att ske i början av 2017.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	20 777	21 651
Samfällighetavgift	0	0
Förutbetalda avgifter o hyror	254 212	185 119
	274 989	206 770

Styrelsens underskrifter

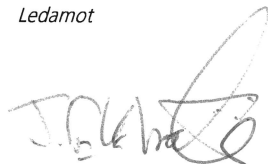
STOCKHOLM den 27 / 2 2017



Viktor Andreas Bertfelt
Ledamot



Emil Gustav Bertfelt
Ledamot



Jalil El Khalifi
Ledamot



Juan Felipe Eriksson
Ledamot



Hedvig Rebecka Glans
Ledamot

Max Fredrik Lönnqvist
Ledamot



Peeter Uno Umblija
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2017



Jonas Lotterberg
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Krukomakaren 1
Org.nr 769601-5093

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krukomakaren 1 för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Krukomakaren 1 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

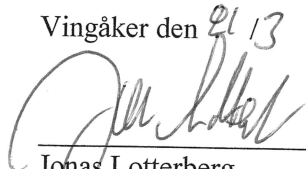
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Vingåker den 21/3 2017



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 714 000	2 713 780	2 713 800
Hyror bostäder	50 000	49 969	50 000
Hyror lokaler	145 000	101 465	114 800
Hyror parkering	120 000	120 000	108 000
Bredbandsintäkter	88 000	87 822	87 800
Öresutjämning	0	-171	0
Försäkringersättning	0	13 666	0
Övriga intäkter	0	15 355	0
	3 117 000	3 101 886	3 074 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-9 635	0
Snöröjning/sandning	0	-4 566	-30 000
Städning entreprenad	-124 000	-120 524	-120 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	0	0	-5 000
Serviceavtal	-13 000	-19 981	-12 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-2 485	-3 000
Störningsjour och larm	0	0	-5 000
	-150 000	-157 191	-186 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	0
Lokaler	0	0	-5 000
Tvättstuga	0	-12 936	-20 000
Sophantering/återvinning	0	0	-20 000
Lås	0	-696	-15 000
VVS	0	-8 183	-15 000
Elinstallationer	0	-35 556	0
Tak	0	-3 188	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 681	-3 000
	-100 000	-62 240	-78 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-250 000	0	-105 000
Entré/trapphus	0	-131 375	0
VVS	0	0	-150 000
	-250 000	-131 375	-255 000
Taxebundna kostnader			
El	-100 000	-100 037	-90 200
Värme	-841 000	-775 815	-730 000
Vatten	-90 000	-88 037	-120 000
Sophämtning/renhållning	-10 000	-9 983	-51 500
Grovsopor	-10 000	-23 968	-10 000
	-1 051 000	-997 840	-1 001 700
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-20 812	-20 500
Samfällighetsavgift	-60 000	-75 452	-15 000
Bredband	-90 000	-87 720	-90 000
	-171 000	-183 984	-125 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-117 000	-113 248	-114 300
	-117 000	-113 248	-114 300

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-500	-407	0
Hysesförluster	0	-318	0
Revisionsarvode extern revisor	-130 000	-11 375	-16 000
Föreningskostnader	-500	-81	-5 000
Styrelseomkostnader	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-134 000	-132 709	-129 000
Administration	-4 000	-2 788	-10 000
	-269 000	-147 678	-165 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-58 000	-57 838	-53 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-15 845	-17 000
	-74 000	-73 683	-70 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-234 000	-234 309	-234 300
Förbättringar	-204 000	-204 085	-204 000
	-438 000	-438 395	-438 300
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 620 000	-2 305 634	-2 433 800
RÖRELSERESULTAT	497 000	796 252	640 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	163	8 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	547	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	508	0
Låneräntor	-211 000	-213 126	-218 000
	-211 000	-211 908	-210 000
RESULTAT	286 000	584 344	430 600