



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Krukomakaren 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krukomakaren 5	2000	Stockholm
Krukomakaren 6	2000	Stockholm
Krukomakaren 9	2000	Stockholm
Krukomakaren 10	2000	Stockholm
Krukomakaren 11	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 1964

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 48 kvm och 85 bostadsrätter om totalt 3 585 kvm och 11 lokaler om 135 kvm. Byggnadernas totalyta är 3768 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Thomas Erik Reims	Ordförande
Jurga Götlund	Styrelseordförande (avgick juni 23)
Max Anderson	Styrelseledamot (avgick juni 23)
Lo Bjurulf	Styrelseledamot (avgick juni 23)
Johan Haag	Styrelseledamot (avgick juni 23)
Louise Edman	Styrelseledamot (avgick juni 23)
Louise Åkergren	Styrelseledamot
Daniella Marianne Bertlin	Styrelseledamot
Hans Nihlén	Styrelseledamot
Karin Eriksson	Styrelseledamot
Nadja Norberg	Styrelseledamot
Thomas Samuel Paltiel	Styrelseledamot
Josefine Ugglå	Suppleant
Lotta Herling	Suppleant

### Valberedning

Patrik Eriksson  
Jenny Jonsson  
Johan Fryklund

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Jens Gunnar Forneng Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-15. Val av styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av nya tvättmaskiner
- 2022** ● Nya balkonger  
Byte av värmecentral
- 2021** ● Omläggning ventilation och ljudisolering i tvättstuga  
Stamspolning  
Byte av lampor i trapphus
- 2020** ● Torktumlare  
OVK & Ventilationsrengöring  
Byte av fläkt i en fastighet  
Byte av två ytterdörrar

2019	●	Renovering av tvättstuga
2017	●	Renovering av tvättmaskiner Byte av fläktar i två fastigheter
2016	●	Renovering och målning av portar och skärmtak
2014	●	Fönsterrenovering och målning av fönster Nya balkonger
2010-2013	●	OVK
2009	●	Nya balkonger
2006-2007	●	Trapphusmålning
2003	●	Omläggning av tak Byte av maskiner i tvättstuga
2001-2002	●	Elstambyte Rörstambyte
2001	●	Fönsterrenovering

#### Planerade underhåll

2024	●	Reparation av utvändig trappa Ommålning av metallräcken och sopsugslådor Byte / korrigerig av gångplattor utanför port 62-64
------	---	--

#### Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomi och fastighetsskötsel	SBC
Besiktning av värmecentral	Energiekonomi

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA 1 och GA 3, med en andel på 30%.

Samfälligheten förvaltar gA 1, sopsug (1,33%). GA 3, infartsväg (36,6%).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Höjning av avgift för hyresrätt.

2022 bedrevs ett ärende om ledningsrätt. Det ärendet resulterade i att föreningen 2023 fick en ersättning om ca 500 000 vilket har en positiv påverkan på årets resultat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 5,00%.

Det gjordes en amortering om 1 000 000 SEK per 2023-01-30.

### **Förändringar i avtal**

Avtal tecknades med Bahnhof för internet. Byte sker i mars 2024 och kommer resultera i en lägre månadskostnad och en hastighetshöjning till 1000/1000 mbit.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 116 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 435 268	3 313 012	3 306 428	3 311 640
Resultat efter fin. poster	818 226	-285 646	265 816	715 277
Soliditet (%)	98	95	94	94
Yttre fond	2 341 131	2 409 098	2 054 977	1 949 810
Taxeringsvärde	163 207 000	163 207 000	117 905 000	117 905 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	812	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	279	558	1 007	1 026
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	265	531	958	977
Sparande per kvm totalyta, kr	258	188	228	378
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	51	34	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	235	221	218	195
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	38	49	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	323	310	301	251
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,14	-	-	-
Räntekänslighet (%)	0,34	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	36 969 063	-	-	36 969 063
Upplåtelseavgifter	25 196 685	-	-	25 196 685
Fond, yttre underhåll	2 409 098	-554 567	486 600	2 341 131
Balkongfond	403 440	-	32 160	435 600
Kapitaltillskott	1 664 982	-	-	1 664 982
Balanserat resultat	-4 718 453	-268 921	-486 600	-4 936 132
Årets resultat	-285 646	285 646	818 226	818 226
<b>Eget kapital</b>	<b>61 639 169</b>	<b>0</b>	<b>818 226</b>	<b>62 489 555</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 449 532
Årets resultat	818 226
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-486 600
<b>Totalt</b>	<b>-4 117 906</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	225 097
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 892 809</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 435 268	3 313 012
Övriga rörelseintäkter	3	534 725	77 037
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 969 993</b>	<b>3 390 049</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 157 491	-2 679 424
Övriga externa kostnader	9	-449 500	-425 618
Personalkostnader	10	-83 450	-91 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-463 284	-460 316
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 153 725</b>	<b>-3 656 698</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>816 268</b>	<b>-266 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 137	5 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-17 178	-24 042
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 958</b>	<b>-18 997</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>818 226</b>	<b>-285 646</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>818 226</b>	<b>-285 646</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	60 074 674	60 751 549
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 074 674</b>	<b>60 751 549</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>60 074 674</b>	<b>60 751 549</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 425	12 100
Övriga fordringar	14	3 992 623	3 885 226
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 004 048</b>	<b>3 897 326</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 004 048</b>	<b>3 897 326</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 078 722</b>	<b>64 648 875</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		62 165 748	62 165 748
Fond för yttre underhåll		2 341 131	2 409 098
Kapitaltillskott		1 664 982	1 664 982
Balkongfond		435 600	403 440
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 607 461</b>	<b>66 643 268</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 936 132	-4 718 453
Årets resultat		818 226	-285 646
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 117 906</b>	<b>-5 004 099</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>62 489 556</b>	<b>61 639 169</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 000 000	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		220 001	586 793
Övriga kortfristiga skulder		6 352	48 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	362 813	374 260
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>589 166</b>	<b>1 009 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 078 722</b>	<b>64 648 875</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>816 268</b>	<b>-266 649</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	463 284	460 316
Erhållen ränta	19 137	5 045
Erlagd ränta	-18 926	-33 657
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 279 762</b>	<b>165 055</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 249	5 392
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-418 792	355 443
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>857 722</b>	<b>525 890</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-222 076
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-222 076</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	32 160	34 920
Kapitaltillskott	213 591	0
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-1 000 000	-3 611 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-754 249</b>	<b>-1 576 080</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>103 473</b>	<b>-1 272 266</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 844 212</b>	<b>5 116 478</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 947 685</b>	<b>3 844 212</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Krukomakaren 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Fastighetsförbättringar	0,7 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 824 972	2 713 780
Hysesintäkter bostäder	144 000	144 000
Hysesintäkter lokaler	198 580	200 480
Hysesintäkter p-plats	145 200	145 200
Bredband	86 700	86 700
Pantsättningsavgift	3 150	11 592
Överlåtelseavgift	15 493	0
Andrahandsuthyrning	14 873	11 423
Vidarefakturerade kostnader	2 300	0
Öres- och kronutjämning	0	-163
<b>Summa</b>	<b>3 435 268</b>	<b>3 313 012</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	50 673
Elstöd	23 816	0
Övriga erhållna bidrag	0	20 000
Övriga intäkter	510 909	6 364
<b>Summa</b>	<b>534 725</b>	<b>77 037</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	6 850	-1 219
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 257	21 474
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	69 667
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	73 993
Städning enligt avtal	104 045	101 103
Brandskydd	2 498	3 930
Myndighetstillsyn	0	8 790
Gemensamma utrymmen	3 398	2 897
Sophantering	0	56 111
Snöröjning/sandning	137 255	105 113
Serviceavtal	9 163	8 525
Förbrukningsmaterial	549	2 183
<b>Summa</b>	<b>278 015</b>	<b>452 566</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	3 748	0
Tvättstuga	1 944	38 409
Vind	25 900	0
Sophantering/återvinning	1 576	0
Dörrar och lås/porttele	1 695	10 212
Övriga gemensamma utrymmen	7 084	0
VVS	13 585	24 392
Värmeanläggning/undercentral	0	2 213
Ventilation	1 800	2 065
Elinstallationer	2 451	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 683
Fönster	0	4 931
Balkonger/altaner	0	33 528
Vattenskada	1 061	0
Skador/klotter/skadegörelse	22 415	33 159
<b>Summa</b>	<b>83 259</b>	<b>151 592</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	216 024	0
Sophantering/återvinning	9 073	0
Värmeanläggning	0	432 500
Elinstallationer	0	122 067
<b>Summa</b>	<b>225 097</b>	<b>554 567</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	155 376	193 977
Uppvärmning	884 251	831 849
Vatten	177 751	143 861
Sophämtning/renhållning	7 284	7 853
Grovsopor	5 065	7 123
<b>Summa</b>	<b>1 229 727</b>	<b>1 184 663</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 437	39 068
Bredband	87 720	87 720
Samfällighetsavgifter	64 512	68 544
Fastighetsskatt	146 724	140 704
<b>Summa</b>	<b>341 393</b>	<b>336 036</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	1 721	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	19 063
Fritids och trivselkostnader	626	0
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	320 902	319 528
Överlåtelsekostnad	16 017	0
Pantsättningskostnad	7 092	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	14 938
Administration	11 126	30 752
Konsultkostnader	63 568	33 037
Bostadsrätterna Sverige	7 850	7 850
<b>Summa</b>	<b>449 500</b>	<b>425 618</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	65 174	72 450
Arbetsgivaravgifter	18 276	18 890
<b>Summa</b>	<b>83 450</b>	<b>91 340</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	17 152	24 017
Dröjsmålsränta	26	0
Övriga räntekostnader	0	25
<b>Summa</b>	<b>17 178</b>	<b>24 042</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	68 315 147	68 093 071
Årets inköp	0	222 076
Avgår inbetalt av medlemmar	-213 591	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>68 101 556</b>	<b>68 315 147</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 563 597	-7 103 281
Årets avskrivning	-463 284	-460 316
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 026 881</b>	<b>-7 563 597</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>60 074 675</b>	<b>60 751 549</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 030 047</i>	<i>21 030 047</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 607 000	51 607 000
Taxeringsvärde mark	111 600 000	111 600 000
<b>Summa</b>	<b>163 207 000</b>	<b>163 207 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	220 525	220 525
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>220 525</b>	<b>220 525</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-220 525	-220 525
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-220 525</b>	<b>-220 525</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	16 747	6 803
Skattefordringar	27 791	33 811
Klientmedel	0	2 789 602
Övriga kortfristiga fordringar	400	400
Transaktionskonto	2 879 511	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 610
<b>Summa</b>	<b>3 992 623</b>	<b>3 885 226</b>

**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2088-12-31	1,00 %		1 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	1,31 %	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>1 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	2 183	3 931
Uppl kostnad arvoden	55 125	62 401
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 320	19 606
Förutbet hyror/avgifter	288 185	288 322
<b>Summa</b>	<b>362 813</b>	<b>374 260</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 127 640	25 496 640

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Thomas Erik Reims  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Louise Åkergren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Daniella Marianne Bertlin  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hans Nihlén  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Karin Eriksson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nadja Norberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Thomas Samuel Paltiel  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
LR Revision och Redovisning  
Jens Gunnar Forneng  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 08:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.05.2024 13:16

DOCUMENT ID:

HyY5HonmR

ENVELOPE ID:

Sy-z9ronm0-HyY5HonmR

DOCUMENT NAME:

Brf Krukomakaren 1, 769601-5093 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thomas Erik Reims Thomas.Reims@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 13:35 23.05.2024 13:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/06) IP: 176.10.159.145
2. KARIN ERIKSSON karin.viktoria.eriksson@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 14:18 23.05.2024 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/24) IP: 158.174.187.114
3. LOUISE ÅKERGREN louise.akergren@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 17:23 23.05.2024 17:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/07/12) IP: 176.10.147.126
4. Daniella Marianne Bertlin dbertlin@gmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 18:06 23.05.2024 18:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/03/05) IP: 158.174.187.67
5. HANS NIHLÉN hans@nihlen.nu	Signed Authenticated	23.05.2024 22:13 23.05.2024 22:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/10/24) IP: 158.174.187.242
6. Nadja Norberg Nadjanorberg8@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 06:48 24.05.2024 06:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/18) IP: 178.174.193.35
7. THOMAS SAMUEL PALTIEL tpaltiel@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 07:31 24.05.2024 07:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/06) IP: 145.14.99.127
8. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 08:44 24.05.2024 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 81.94.171.29

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionssed 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 eventuella 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 Krukamakaren 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Örebro enligt min elektroniska signatur

---

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 08:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.05.2024 13:16

DOCUMENT ID:

HkIP9BJ2X0

ENVELOPE ID:


ByxqHs2XC-HkIP9BJ2X0

DOCUMENT NAME:

Krukamakaren 1 RB 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	 Signed Authenticated	24.05.2024 08:43 24.05.2024 08:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/12) IP: 81.94.171.29

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed