

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Krukmakaren**

769634-0491

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Krukmakaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Marken innehas med äganderätt. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Varberg.

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-24.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-17.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-17 haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie styrelseledamöter**

Magnus Inghardt	ordförande
Marie Andén	
Thomas Bergvad	
Jonas Lundberg	
Linda Olsson	

#### **Styrelsesuppleanter**

Tilda Dragstedt

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

#### **Ordinarie revisorer**

Henrik Ahlgren	auktoriserad revisor
----------------	----------------------



## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Varberg Krukmakaren 13/Getakärr 3:120. Föreningens fastighet består av tre bostadshus, inflytt har skett under mars 2019. Den totala förvärvskostnaden inklusive fastighetsköp var 163 900 000 kr. Byggnaderna består av 4-5 våningar plus vindsvåning med en bostadsarea på 2 827 kvm fördelat på 40 lägenheter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har styrelsen fokuserat på att åtgärda brister och praktiska problem som uppdragats under den första tiden i fastigheten. Som exempel kan nämnas de piggar som satts upp på taken för att minimera föroreningar av fåglar vid fastigheten, samt en spegel för att säkrare kunna köra ut från garageinfarten. En större investering har gjorts i form av staket runt bottenplanets uteplatser på Fredsgatan. Investeringen gjordes primärt för att göra uteplatserna säkrare, men också för att ge huset ett trevligare utseende.

Vidare har styrelsen arbetat med att "lära känna" fastigheten, husen och dess system och funktioner. I detta arbete har avtal med leverantörer justerats eller kompletterats och avtal med nya leverantörer har tecknats, till exempel i form av serviceavtal.

Under året har ett systematiskt brandskyddsarbete påbörjats, vilket innebär att personer från styrelsen kontinuerligt inspekterar fastigheten och dess byggnader. Under inspektionerna kontrolleras bland annat utrymningsvägar och brandsläckare, men även att otillåtna föremål som gasbehållare inte förvaras i källarförråd.


Som beslutat på föreningsstämman 2020, har styrelsen undersökt möjligheterna att få till vindskydd på balkongerna för de som önskar. Markisväv har testats men fungerat dåligt och det har därmed jobbats vidare med inglasning som alternativ, antingen hel inglasning, glas innanför befintligt räcke eller en variant med glasrutor som är höj- och sänkbara. Arbetet är och har varit tidskrävande och kommer fortsätta under 2021.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	66
Antalet tillkomna medlemmar under året	10
Antalet avgående medlemmar under året	11
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	65

## Föreningens ekonomi

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastigheten har deklarerats som färdigställd och fått 2018 som värdeår.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska årligen enligt föreningens stadgar ske med 40 kr/kvm. I årsredovisningen görs dock en avsättning motsvarande 65kr/kvm. 

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b> (11 mån)
Nettoomsättning	2 227	1 840	0	0
Balansomslutning	161 760	163 215	156 817	88 396
Resultat efter finansiella poster	-985	-702	11	-11
Soliditet (%)	80,5	80,4	0,0	0,0
Total anskaffningskostnad/kvm	57 906	57 906	0	0
Total insats inkl. upplåtelseavgift/kvm	46 657	46 657	0	0
Totala lån/kvm	11 022	11 192	0	0
Årsavgift/kvm	705	705	0	0
Drift inkl. avsättning/kvm	329	248	0	0

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 189	28 711	0	0	-702	<b>131 198</b>
Disposition av föregående års resultat:				-702	702	<b>0</b>
Yttre fond			153	-153		<b>0</b>
Årets resultat					-985	<b>-985</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>103 189</b>	<b>28 711</b>	<b>153</b>	<b>-855</b>	<b>-985</b>	<b>130 213</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-855 270
Reservering till yttre underhållsfond	-183 000
årets förlust	-984 612
	<b>-2 022 882</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-2 022 882
	<b>-2 022 882</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 227 236	1 839 640
Övriga intäkter	3	13 178	16 504
		<b>2 240 414</b>	<b>1 856 144</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-747 712	-547 900
Övriga kostnader	5	-133 330	-106 741
Personalkostnader	6	-33 062	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 819 311	-1 513 848
		<b>-2 733 415</b>	<b>-2 168 489</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-493 001</b>	<b>-312 345</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 611	-389 925
		<b>-491 611</b>	<b>-389 925</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-984 612</b>	<b>-702 270</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-984 612</b>	<b>-702 270</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-984 612</b>	<b>-702 270</b>



## Balansräkning

Not                      2020-12-31                      2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	160 369 534	162 186 152
Inventarier, verktyg och installationer	8	77 431	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
		<b>160 446 965</b>	<b>162 186 152</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	10	0	0
		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**160 446 965                      162 186 152**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*


Övriga fordringar		29 370	23 958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 967	24 600
		<b>81 337</b>	<b>48 558</b>

##### *Kassa och bank*

		1 232 034	980 619
Summa omsättningstillgångar		<b>1 313 371</b>	<b>1 029 177</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**161 760 336                      163 215 329** 

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		103 189 150	103 189 150
Uppåtelseavgifter		28 710 850	28 710 850
Fond för yttre underhåll		153 000	0
		<b>132 053 000</b>	<b>131 900 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-855 270	0
Årets resultat		-984 612	-702 270
		<b>-1 839 882</b>	<b>-702 270</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>130 213 118</b>	<b>131 197 730</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	30 680 000	31 160 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 680 000</b>	<b>31 160 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	480 000	480 000
Leverantörsskulder		158 853	76 091
Aktuella skatteskulder		36 220	81 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	192 145	220 278
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>867 218</b>	<b>857 599</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>161 760 336</b>	<b>163 215 329</b> 

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avvikelser från grundläggande redovisningsprinciper

Fastigheten Varberg Krukmakaren 13/Getakärr 3:120 är anskaffad för 19 865 000 kr genom en underprisöverlåtelse. Föreningen har förvärvat aktierna i Fastighets AB VarbergsEnen för 53 000 000 kr, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Varberg Krukmakaren 13/Getakärr 3:120. Efter förvärvet av bolaget har fastigheten överlåtits till föreningen för bokfört värde (en formlös värdeöverföring, underprisöverlåtelse om 19 865 000 kr).

Föreningen redovisar merparten av anskaffningsvärdet för aktierna i Fastighets AB VarbergsEnen som fastighet/mark (verkligt värde för fastigheten) i balansräkningen genom den värdeöverföring (sakutdelning) som skett, jämte nedskrivning av värdet på aktierna. Uppskjuten skatt redovisas inte då förvärvet av fastigheten är ett rent substansförvärv av mark där uppskjuten skatt inte har beaktats vid förvärvet. Föreningens avsikt är inte att sälja fastigheten.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar från och med det att byggnaden är färdigställd.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,71-5%
Inventarier, verktyg och installationer	10%

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. *lv*



### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital för att finansiera tillverkningen av tillgångar som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

### **Finansiella instrument**

#### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 996 333	1 657 790
Hyror garage och parkeringsplatser	230 903	181 850
	<b>2 227 236</b>	<b>1 839 640</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Stadgeenlig pantsättningsavgift	4 486	13 950
Stadgeenlig överlåtelseavgift	5 892	2 325
Övriga ersättningar och intäkter	2 800	229
	<b>13 178</b>	<b>16 504</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Lokalhyra	-3 289	0
El för belysning	-43 947	-50 147
Värme	-137 412	-105 063
Vatten och avlopp	-133 360	-97 567
Städning och renhållning	-89 935	-55 047
Reparation och underhåll av fastighet	-30 492	-12 812
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-18 110	-18 110
Fastighetsförsäkringspremier	-26 246	-29 812
Fastighetsskötsel och förvaltning	-227 923	-149 449
IT	-17 544	-15 829
Förbrukningsmaterial/inventarier	0	-9 502
Programvaror	-1 522	-1 264
Porttelefon	-4 782	-2 734
IT-tjänster	-13 150	-564
	<b>-747 712</b>	<b>-547 900</b>

### Not 5 Övriga kostnader

	2020	2019
Ersättning till revisor	-11 625	-10 000
Redovisningstjänster	-57 056	-59 375
Pant- och överlåtelseavgifter	-10 876	-17 903
Konsultarvoden	-40 250	-14 463
Bankkostnader	-2 823	-500
Övriga kostnader	-10 700	-4 500
	<b>-133 330</b>	<b>-106 741</b>

### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	-30 000	0
	<b>-30 000</b>	<b>0</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-3 062	0
	<b>-3 062</b>	<b>0</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>-33 062</b>	<b>0</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 700 000	72 815 000
Omklassificeringar	0	90 885 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 700 000</b>	<b>163 700 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 513 848	0
Årets avskrivningar	-1 816 618	-1 513 848
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 330 466</b>	<b>-1 513 848</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>160 369 534</b>	<b>162 186 152</b>

wa

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	80 124	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 124</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 693	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 693</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 431</b>	<b>0</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	83 031 547
Inköp	0	7 853 453
Omklassificeringar	0	-90 885 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 000 000	53 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>
Ingående nedskrivningar	-53 000 000	-52 950 000
Försäljningar	0	-50 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-53 000 000</b>	<b>-53 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek 166-3	1,41	2022-03-25	10 386 000	10 546 000
Swedbank Hypotek 167-1	1,52	2023-03-24	10 667 000	10 667 000
Swedbank Hypotek 168-9	1,75	2025-03-25	10 107 000	10 427 000
			<b>31 160 000</b>	<b>31 640 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			480 000	480 000

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 045	4 111
Förutbetalda intäkter	178 100	176 516
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	10 000	39 651
	<b>192 145</b>	<b>220 278</b> <i>M</i>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
	<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>

Varberg 8 / 6 2021



Magnus Inghardt  
Ordförande



Jonas Lundberg



Linda Olsson

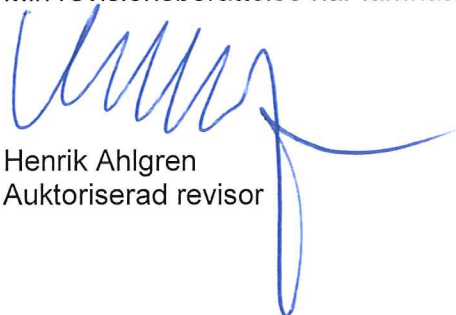


Thomas Bergvad



Marie Andén

Min revisionsberättelse har lämnats 11 / 6 2021



Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i BRF Krukmakaren

Org.nr 769634-0491

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Krukmakaren för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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. Risken 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 Krukmakaren för räkenskapsåret 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Varberg den 11 / 6 2021



---

Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor