

# Årsredovisning 2021



**Bostadsrättsföreningen Krukmakaren**

769634-0491

## Att bo i bostadsrätt

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

### Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

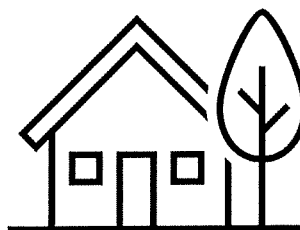
Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration m.m.

### Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.



# Att läsa en årsredovisning

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

## Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

## Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## Kassaflödesanalys

Visar föreningens finansiella flöden, det vill säga föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret

## Noter

Ger ytterligare information om vilka redovisningsprinciper som använts samt posterna i resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll.

### Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, kostnader för föreningens administration samt övriga kostnader.

### Personalkostnader

Styrelsearvoden samt ev. ersättningar till anställda.

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

## Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

## Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

## Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

## Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

## Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

## Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

## Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

## Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Styrelsen för BRF Krukmakaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

BRF Krukmakaren, med säte i Varberg, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-24.

### Ekonomisk plan

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

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Varberg Krukmakaren 13/Getakärr 3:120. Fastighetens area är 1 835 kvm. Byggnationen pågick under 2017-2019 och inflyttning skedde under mars 2019. Föreningens fastighet består av tre bostadshus, byggnaderna består av 4-5 våningar plus vindsvåning med totalt 40 lägenheter samt källare med garageplatser och förråd. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 827 kvm.

### Lägenhetsfördelning

5 st 1 rum och kök  
12 st 2 rum och kök  
19 st 3 rum och kök  
4 st 4 rum och kök

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 65 011 000 kr, varav byggnadsvärdet är 48 811 000 kr och markvärde 16 200 000 kr.

### Fastighetsavgift

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.

### Årsavgifter

Föreningens medlemmar betalar årsavgifter för att täcka utgifter för löpande drift och underhåll av fastigheten, ränta och amortering på föreningens lån samt avsättningar för framtida underhållsbehov.

### **Avsättning till underhållsfond**

Avsättning till underhållsfond sker årligen för att täcka planerat underhållsbehov. En underhållsplan kommer att upprättas. Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen enligt föreningens ekonomiska plan.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Baker Tilly Ahlgren & Co.

### **Teknisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal med HSB om teknisk förvaltning vad gäller fastighetsskötsel samt med Markplanering i Varberg vad gäller yttre skötsel.

### **Medlemsinformation**

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 9 överlåtelser skett (9 fg år). Antalet medlemmar i föreningen är 63 stycken (65 fg år).

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-17 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### ***Ordinarie styrelseledamöter***

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Magnus Inghardt | ordförande        |
| Marie Andén     |                   |
| Annika Larsson  |                   |
| Jonas Lundberg  |                   |
| Tilda Dragstedt | avgått 2021-12-31 |

#### ***Styrelsesuppleanter***

Anders Erlandsson  
Pontus Eliasson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande och en ordinarie föreningsstämma.

#### ***Ordinarie revisorer***

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



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har styrelsen fortsatt en del av det arbete som påbörjades under 2020. Exempel på detta har varit att se till att serviceavtal finns på plats, att besiktningar och kontroller av fastighetens funktioner och system görs i rätt tid samt att vi bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete.

Under året har en garantibesiktning genomförts i form av den så kallade "två-års-besiktningen". Besiktningen visade inte på några allvarliga fel eller brister och de fel som uppdagades har åtgärdats. Utöver detta har en obligatorisk ventilationskontroll gjorts och en energideklaration har upprättats båda med goda resultat. Sammantaget visar detta att våra hus är i mycket gott skick!

Ett projekt av större karaktär har under året varit att utreda möjligheten att glasa in våra balkonger. Arbetet har resulterat i att styrelsen konstaterat att inglasning av våra balkonger inte är möjlig att genomföra utan att äventyra funktion och utseende. Projektet har därför bytt fokus för att se över andra alternativ ett arbete som fortsätter under 2022.

| <b>Flerårsöversikt (Kr)</b>                         | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                     | 2 247 686   | 2 237 614   | 1 855 915   | 0           |
| Resultat efter finansiella poster                   | -1 101 944  | -984 612    | -702 270    | 11 345      |
| Soliditet (%)                                       | 80,6        | 80,5        | 80,4        | 0,0         |
| Årsavgift per kvm boyta                             | 705         | 705         | 705         | 0           |
| Bokfört värde per kvm boarea                        | 56 085      | 56 728      | 57 370      | 25 757      |
| Lån per kvm boarea                                  | 10 852      | 11 022      | 11 192      | 0           |
| Fastighetens belåningsgrad (%)                      | 19          | 19          | 20          | 0           |
| Skuldränta (%)                                      | 1,6         | 1,6         | 1,6         | 0,0         |
| Avsättning underhållsfond per<br>kvm boarea         | 65          | 54          | 0           | 0           |
| lanspråktagande av<br>underhållsfond per kvm boarea | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Driftskostnad per kvm boarea                        | 308         | 264         | 228         | 0           |
| Räntekostnad per kvm boarea                         | 171         | 174         | 166         | 0           |



### Förändring av eget kapital (Tkr)

|                                               | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 103 189              | 28 711                | 153                            | -855                   | -985              | <b>130 213</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       |                                | -985                   | 985               | <b>0</b>       |
| Yttre fond                                    |                      |                       | 183                            | -183                   |                   | <b>0</b>       |
| Årets resultat                                |                      |                       |                                |                        | -1 102            | <b>-1 102</b>  |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>103 189</b>       | <b>28 711</b>         | <b>336</b>                     | <b>-2 023</b>          | <b>-1 102</b>     | <b>129 111</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 022 883        |
| årets förlust    | -1 101 944        |
|                  | <b>-3 124 827</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 184 000           |
| i ny räkning överföres               | -3 308 827        |
|                                      | <b>-3 124 827</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                             | 2   | 2 247 686                 | 2 237 614                 |
| Övriga intäkter                                   | 3   | 0                         | 2 800                     |
|                                                   |     | <b>2 247 686</b>          | <b>2 240 414</b>          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 4   | -870 298                  | -747 712                  |
| Övriga kostnader                                  | 5   | -133 212                  | -133 330                  |
| Personalkostnader                                 | 6   | -38 366                   | -33 062                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 824 630                | -1 819 311                |
|                                                   |     | <b>-2 866 505</b>         | <b>-2 733 416</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-618 819</b>           | <b>-493 001</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -483 125                  | -491 611                  |
|                                                   |     | <b>-483 125</b>           | <b>-491 611</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 101 944</b>         | <b>-984 612</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-1 101 944</b>         | <b>-984 612</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 101 944</b>         | <b>-984 612</b>           |



## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                         |   |                    |                    |
|-----------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                      | 7 | 158 552 916        | 160 369 534        |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 69 419             | 77 431             |
|                                         |   | <b>158 622 335</b> | <b>160 446 965</b> |

#### Summa anläggningstillgångar

**158 622 335**

**160 446 965**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |  |               |               |
|----------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                 |  | 2 721         | 0             |
| Övriga fordringar                            |  | 23 985        | 29 370        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 31 358        | 51 967        |
|                                              |  | <b>58 064</b> | <b>81 337</b> |

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

1 445 693

1 232 034

**1 503 757**

**1 313 371**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**160 126 092**

**161 760 336** *MA*

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                          |  |                    |                    |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser          |  | 103 189 150        | 103 189 150        |
| Uppåtelseavgifter        |  | 28 710 850         | 28 710 850         |
| Fond för yttre underhåll |  | 336 000            | 153 000            |
|                          |  | <b>132 236 000</b> | <b>132 053 000</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                |  |                   |                   |
|--------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserad vinst eller förlust |  | -2 022 883        | -855 270          |
| Årets resultat                 |  | -1 101 944        | -984 612          |
|                                |  | <b>-3 124 827</b> | <b>-1 839 882</b> |

#### Summa eget kapital

**129 111 173**      **130 213 118**

#### Långfristiga skulder

9

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 10 | 30 200 000        | 30 680 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>30 200 000</b> | <b>30 680 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                |                |
|----------------------------------------------|----|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10 | 480 000        | 480 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 97 043         | 158 853        |
| Aktuella skatteskulder                       |    | 36 220         | 36 220         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 201 656        | 192 145        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>814 919</b> | <b>867 218</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**160 126 092**      **161 760 336**



## Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 101 944

-984 612

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 824 630

1 819 311

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

722 686

834 699

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 721

0

Förändring av kortfristiga fordringar

25 994

-32 785

Förändring av leverantörsskulder

-61 811

82 762

Förändring av kortfristiga skulder

9 511

-73 137

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

693 659

811 539

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-80 124

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-80 124

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-480 000

-480 000

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-480 000

-480 000

### Årets kassaflöde

213 659

251 415

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 232 034

980 619

Likvida medel vid årets slut

1 445 693

1 232 034

## 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.

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. 

### **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.

### **Skatter**

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte 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.

#### **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.

#### **Fastighetens belåningsgrad (%)**

Fastighetens belåningsgrad definieras som föreningens lån hos kreditinstitut genom fastighetens bokförda värde per balansdagen.

#### **Skuldränta (%)**

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.



## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                                  | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                             | 1 993 165        | 1 996 333        |
| Hyror garage och parkeringsplatser               | 238 125          | 230 903          |
| Stadseenlig pantsättnings- och överlåtelseavgift | 16 396           | 10 378           |
|                                                  | <b>2 247 686</b> | <b>2 237 614</b> |

## Not 3 Övriga intäkter

|                                  | 2021     | 2020         |
|----------------------------------|----------|--------------|
| Övriga ersättningar och intäkter | 0        | 2 800        |
|                                  | <b>0</b> | <b>2 800</b> |

## Not 4 Driftskostnader

|                                       | 2021            | 2020            |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lokalhyra                             | 0               | -3 289          |
| El för belysning                      | -67 702         | -43 947         |
| Värme                                 | -149 795        | -137 412        |
| Vatten och avlopp                     | -146 508        | -133 360        |
| Städning och renhållning              | -99 645         | -89 935         |
| Reparation och underhåll av fastighet | -76 445         | -30 492         |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift      | -18 110         | -18 110         |
| Fastighetsförsäkringspremier          | -21 132         | -26 246         |
| Fastighetsskötsel och förvaltning     | -248 266        | -227 923        |
| IT                                    | -17 544         | -17 544         |
| Programvaror                          | -1 728          | -1 522          |
| Porttelefon                           | -6 318          | -4 782          |
| IT-tjänster                           | -17 105         | -13 150         |
|                                       | <b>-870 298</b> | <b>-747 712</b> |



### Not 5 Övriga kostnader

|                                  | 2021            | 2020            |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förbrukningsinventarier/material | -12 490         | 0               |
| Ersättning till revisor          | -11 875         | -11 625         |
| Redovisningstjänster             | -58 501         | -57 056         |
| Pant- och överlåtelseavgifter    | -20 367         | -10 876         |
| Konsultarvoden                   | -25 000         | -40 250         |
| Bankkostnader                    | -3 479          | -2 823          |
| Övriga kostnader                 | -1 500          | -10 700         |
|                                  | <b>-133 212</b> | <b>-133 330</b> |

### Not 6 Anställda och personalkostnader

|                                                      | 2021           | 2020           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                  |                |                |
| Styrelsearvode                                       | -30 000        | -30 000        |
|                                                      | <b>-30 000</b> | <b>-30 000</b> |
| <b>Sociala kostnader</b>                             |                |                |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal         | -8 366         | -3 062         |
|                                                      | <b>-8 366</b>  | <b>-3 062</b>  |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader</b> | <b>-38 366</b> | <b>-33 062</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 163 700 000        | 163 700 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>163 700 000</b> | <b>163 700 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 330 466         | -1 513 848         |
| Årets avskrivningar                             | -1 816 618         | -1 816 618         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 147 084</b>  | <b>-3 330 466</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>158 552 916</b> | <b>160 369 534</b> |

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2021-12-31     | 2020-12-31    |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 80 124         | 0             |
| Inköp                                           | 0              | 80 124        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>80 124</b>  | <b>80 124</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 693         | 0             |
| Årets avskrivningar                             | -8 012         | -2 693        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 705</b> | <b>-2 693</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>69 419</b>  | <b>77 431</b> |

### Not 9 Långfristiga skulder

|                                                            | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 28 280 000        | 28 760 000        |
|                                                            | <b>28 280 000</b> | <b>28 760 000</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2021-12-31 | Lånebelopp<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek 166-3               | 1,41           | 2022-03-25                | 10 226 000               | 10 386 000               |
| Swedbank Hypotek 167-1               | 1,52           | 2023-03-24                | 10 667 000               | 10 667 000               |
| Swedbank Hypotek 168-9               | 1,75           | 2025-03-25                | 9 787 000                | 10 107 000               |
|                                      |                |                           | <b>30 680 000</b>        | <b>31 160 000</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 480 000                  | 480 000                  |

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

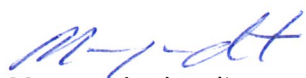
|                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader   | 3 980          | 4 045          |
| Förutbetalda intäkter     | 178 267        | 178 100        |
| Övriga upplupna kostnader | 16 688         | 10 000         |
|                           | <b>198 935</b> | <b>192 145</b> |



**Not 12 Ställda säkerheter**

|                        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 32 000 000        | 32 000 000        |
|                        | <b>32 000 000</b> | <b>32 000 000</b> |

Varberg 30 / 4 2022



Magnus Inghardt  
Ordförande



Jonas Lundberg

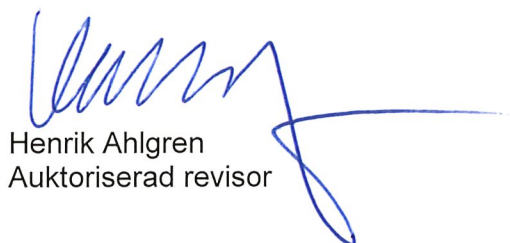
Marie Andén



Annika Larsson



Min revisionsberättelse har lämnats 4 / 5 2022



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 2021.

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 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2021 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:

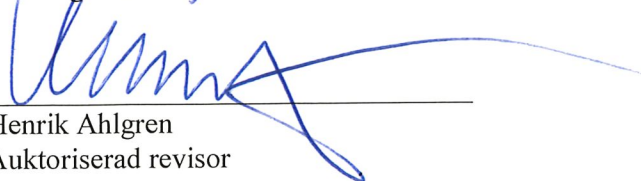
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Varberg den 4/5 2022



---

Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor