

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Krukomakaren 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

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

Styrelsen

Dag Anders Nyström	Ordförande	T.o.m. juni 2019
Peeter Uno Umbliä	Ordförande	Fr.o.m. maj 2020
Jenny Kristina Bäckman	Ledamot	
Frida Christin Siwe	Ledamot	
Frederick Mungai	Ledamot	Fr.o.m. juni 2019
Carl Anders Viberg	Ledamot	

Meta Karin Margareta Borgblad	Suppleant
Hedvig Rebecka Glans	Suppleant

Peter Umbliä har under hela räkenskapsåret varit ledamot i styrelsen.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Meta Karin Margareta Borgblad, Jenny Kristina Bäckman, Hedvig Rebecka Glans, Dag Anders Nyström, Frida Christin Siwe, Peeter Uno Umbliä och Carl Anders Viberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jens Forneng

Ordinarie Extern

LR Revision AB

Valberedning

Johan Haag

Miriam Hamza

Anna Löfgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-07. Extra föreningsstämmor hölls 2019-05-07 samt 2019-06-05. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krukomakaren 5	2000	Stockholm
Krukomakaren 6	2000	Stockholm
Krukomakaren 9	2000	Stockholm
Krukomakaren 10	2000	Stockholm
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

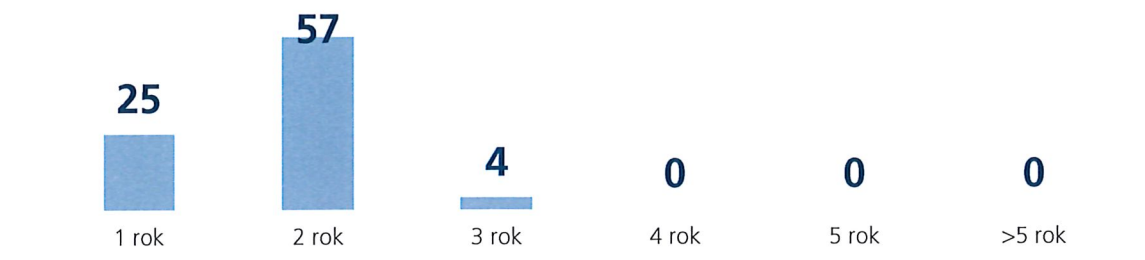
Fastigheterna bebyggdes 1942 och består av 5 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 768 m², varav 3 633 m² utgör lägenhetsyta och 135 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

hobby/lagerlokaler

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

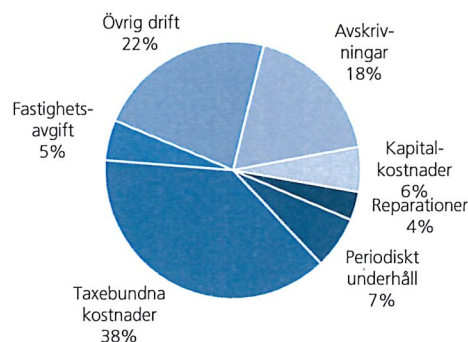
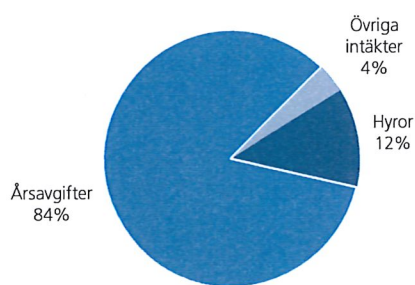
Avtal	Leverantör
TV-leverantör	Canal Digital (och Viasat)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	SBR
Fastighetsjour	Dygnet runt service fastighetsjour AB
Bredbandsleverantör	Ownit
Tillsyn och drift av fjärrvärmeundercentral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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 388 129	7 508 188
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 236 596	3 280 502
Finansiella intäkter	153	200
Minskning kortfristiga fordringar	10 774	0
Balkongfond	31 680	31 680
Kapitaltillskott	0	119 418
Ökning av kortfristiga skulder	0	136 382
	3 279 203	3 568 182
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 919 678	1 877 432
Finansiella kostnader	141 545	146 939
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	906 624
Ökning av kortfristiga fordringar	0	605
Minskning av långfristiga skulder	103 700	2 756 641
Minskning av kortfristiga skulder	51 537	0
	2 216 460	5 688 241
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 450 872	5 388 129
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 062 743	-2 120 059

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	757	757	757	757
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 467	3 474	2 160	1 664
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 970	2 000	2 769	2 793
Elkostnad/m ² totalyta	29	31	28	27
Värmekostnad/m ² totalyta	201	215	208	211
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	30	28	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	40	49	58
Soliditet (%)	89	89	85	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	716	811	659	584
Nettoomsättning (tkr)	3 237	3 276	3 151	3 073

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 633 m² bostäder och 135 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 969 063	0	0	36 969 063
Upplåtelseavgifter	25 196 685	0	0	25 196 685
Kapitaltillskott	1 664 982	0	0	1 664 982
Fond för yttre underhåll	1 596 110	353 700	0	1 242 410
Balkongfond	305 160	31 680	0	273 480
S:a bundet eget kapital	65 732 000	385 380	0	65 346 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 602 508	-353 700	810 876	-6 059 684
Årets resultat	715 950	715 950	-810 876	810 876
S:a ansamlad förlust	-4 886 558	362 250	0	-5 248 808
S:a eget kapital	60 845 443	747 630	0	60 097 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	715 950
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 248 808
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-353 700
summa balanserat resultat	-4 886 558

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 886 558
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 236 596	3 276 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 472
Summa rörelseintäkter		3 236 596	3 280 502
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 679 445	-1 554 158
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 323	-180 783
Personalkostnader	Not 6	-69 910	-142 491
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-459 576	-445 455
Summa rörelsekostnader		-2 379 254	-2 322 887
RÖRELSERESULTAT		857 342	957 615
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		153	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 545	-146 939
Summa finansiella poster		-141 392	-146 739
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		715 950	810 876
ÅRETS RESULTAT		715 950	810 876

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	61 908 940	62 368 516
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 908 940	62 368 516
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 908 940	62 368 516
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13	2 497
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	6 504 654	5 450 201
Summa kortfristiga fordringar		6 504 667	5 452 698
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 504 667	5 452 698
SUMMA TILLGÅNGAR		68 413 607	67 821 214

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 165 748	62 165 748
Kapitaltillskott		1 664 982	1 664 982
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 596 110	1 242 410
Balkongfond		305 160	273 480
Summa bundet eget kapital		65 732 000	65 346 620
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 602 508	-6 059 684
Årets resultat		715 950	810 876
Summa fritt eget kapital		-4 886 558	-5 248 808
SUMMA EGET KAPITAL		60 845 443	60 097 812
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 680 000	7 062 850
Summa långfristiga skulder		3 680 000	7 062 850
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 382 850	103 700
Leverantörsskulder		122 776	172 461
Övriga skulder		11 000	10 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	371 538	373 392
Summa kortfristiga skulder		3 888 164	660 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 413 607	67 821 214

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	143 år, 20 år	143 år, 20 år
Bredband	10 år	10 år
Balkonger	100 år, 50 år	100 år, 50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 713 780	2 713 780
Hyror bostäder	88 000	132 000
Hyror lokaler	180 420	184 096
Hyror parkering	136 400	118 800
Bredbandsintäkter	86 700	86 700
Avgift andrahandsuthyrning	31 451	40 815
Öresutjämning	-155	-161
	3 236 596	3 276 030

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	4 472
	0	4 472

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 418
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 670	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 216	8 690
	Städning entreprenad	95 168	106 463
	Städning enligt beställning	0	5 820
	Gemensamma utrymmen	150	0
	Gård	249	300
	Serviceavtal	5 229	13 424
	Förbrukningsmateriel	1 513	9 992
	Brandskydd	0	150
		141 195	147 257
	Reparationer		
	Tvättstuga	45 197	5 565
	Sophantering/återvinning	1 953	10 156
	Källare	0	2 219
	Entré/trapphus	12 034	5 002
	Lås	6 483	449
	VVS	0	30 908
	Ventilation	0	3 870
	Elinstallationer	2 200	5 323
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 781
	Skador/klotter/skadegörelse	6 313	4 363
	Vattenskada	15 494	0
		89 674	79 636
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	165 642	0
		165 642	0
	Taxebundna kostnader		
	El	110 560	112 378
	Värme	758 547	788 752
	Vatten	83 704	109 784
	Sophämtning/renhållning	5 820	0
	Grovsopor	10 390	13 787
		969 021	1 024 701
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 204	31 156
	Samfällighetsavgift	64 517	64 507
	Bredband	87 720	87 720
		186 441	183 383
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	127 472	119 182
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 679 445	1 554 158

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	348
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	15 281	13 781
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	431	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	285
	Förvaltningsarvode	145 936	141 489
	Administration	2 894	6 992
	Konsultarvode	5 375	0
		170 323	180 783

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 999	110 000
	Sociala kostnader	14 911	32 491
		69 910	142 491

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	234 309	234 309
	Förbättringar	225 266	211 145
		459 576	445 455

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	68 093 071	67 034 028
	Nyanskaffningar	0	1 059 043
	Utgående anskaffningsvärde	68 093 071	68 093 071
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 724 555	-5 279 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-459 576	-445 455
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 184 130	-5 724 555
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 908 940	62 368 516
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 030 047	21 030 047
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 705 000	33 820 000
	Taxeringsvärde mark	77 200 000	55 600 000
		117 905 000	89 420 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	117 000 000	89 000 000
	Lokaler	905 000	420 000
		117 905 000	89 420 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	200 960	200 960
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	200 960	200 960
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-200 960	-200 960
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-200 960	-200 960
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 565	19 565
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 565	19 565
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 565	-19 565
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 565	-19 565
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	6 739	6 739
	Skattefordran	47 043	55 333
	Klientmedel hos SBC	6 450 872	5 388 129
		6 504 654	5 450 201

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 242 410	1 050 485
	Reservering enligt stadgar	353 700	268 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-76 075
	Vid årets slut	1 596 110	1 242 410

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,850 %	3 749 000	3 818 000	2022-01-12
	Nordea	2,150 %	3 313 850	3 348 550	2020-05-20
	Summa skulder till kreditinstitut		7 062 850	7 166 550	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 382 850	-103 700	
			3 680 000	7 062 850	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 544 350 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2019-12-31

25 496 640

2018-12-31

25 496 640

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Arvoden

58 000

55 000

Sociala avgifter

18 223

17 281

Ränta

20 199

20 522

Avgifter och hyror

275 116

270 325

Upplupna kostnader

0

10 264

371 538

373 392

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7/6 2020



Peeter Uno Umbliä
Ordförande



Jenny Kristina Bäckman
Ledamot



Frida Christin Siwe
Ledamot



Frederick Mungai
Ledamot



Carl Anders Viberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/6 2020 Datum som nedan



Jens Forneng
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krukomakaren 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 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. 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 Krukomakaren 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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.

Örebro den 15 juni 2020

Jens Forneng
Auktoriserad revisor