

Styrelsen för HSB Brf Krukmakaren i Kristianstad

Org.nr: 716406-2445

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Krukmakaren i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 18 september 1985, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 26 september 1989 och nuvarande stadgar registrerades den 10 januari 2019. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1990 på fastigheterna Krukmakaren 1 och Snickaren 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Gärdsgatan 2-14 samt Södra Långgatan 21 i Kristianstad

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	36	2 362
3	51	4 340
Gruppboende	1	454
	88	7 156
Lokaler, hyresrätt	1	220
Garage	78	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-04-25, varvid 30 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Tommy Adelsgård	ordförande	vald till stämma 2021
Bertil Nilsson	vice ordförande	vald till stämma 2020
Thom Månsson	sekreterare	vald till stämma 2021
Stig Alsing	vice sekreterare	vald till stämma 2020
Ivan Andersson	styrelseledamot	vald till stämma 2021
Izabelle Svensson	styrelseledamot	vald till stämma 2021
Magnus Sjöberg	ledamot, utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Benny Ringström med Christer Persson som revisorsuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Mouhamed Alkhateeb, Per Friberg samt Paul Andersson med Per Friberg som sammankallande.

Under året har Magnus Sjöberg varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

2021

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige	elavtal
C4 Energi	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under våren 2019 av styrelsen tillsammans med Joel Andersson från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under 2019 har panel bytts på förråden och trapphusen (7 st) har målats.

Tidigare

2015: målades pelarna vid ingångarna, 7 st

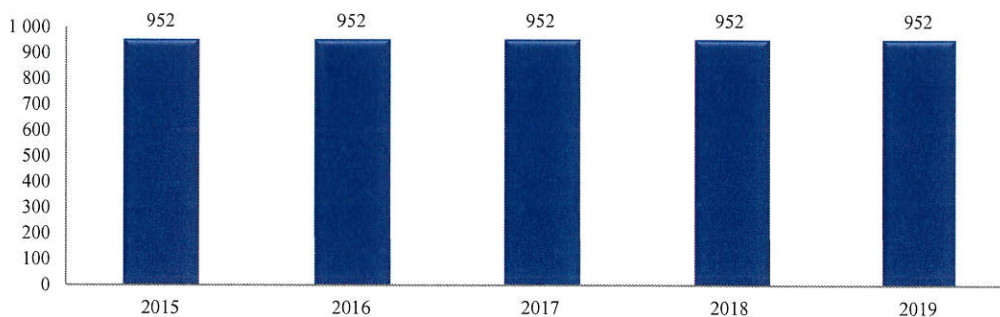
2016: lade man makadam intill husväggarna och plattor intill rabatterna samt underhållsspolade i alla bostadsrätter.

2017: hamlat träden mellan Gärdsgatan 8-10

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 952 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 51 787 033 kr. Under året har föreningen amorterat 550 000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 94 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	108
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	108

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 15 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Handwritten signature

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 259	7 262	7 226	7 245
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 202	2 054	2 280	1 715
Eget kapital, tkr	13 069	10 867	8 812	6 532
Taxeringsvärde, tkr	68 076	57 908	57 908	57 908
-varav byggnad, tkr	54 760	46 968	46 968	46 968
Soliditet	20%	17%	13%	10%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	952	952	952	952
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	1 191	1 167	1 143	1 122
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	7 233	7 314	8 112	8 274
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	115	120	163	195
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	76%	90%	100%	102%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	222	239	236	141
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² bygg	44	22	15	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	154	154	154	154

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 900 151		4 239 329	672 922	2 054 417	10 866 819
Resultatdisposition enligt förenings- stämmen:						
Balanseras i ny räkning				2 054 417	-2 054 417	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 634 000	-1 634 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-321 650	321 650		0
Årets resultat					2 202 138	2 202 138
Belopp vid årets utgång	3 900 151	0	5 551 679	1 414 989	2 202 138	13 068 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 727 339
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 634 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	321 650
Årets resultat	2 202 138
Summa till stämmans förfogande	3 617 127

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 617 127
-------------------------	-----------

Pd

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 259 398	7 261 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	764	31 456
Summa rörelseintäkter		7 260 162	7 293 150
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 928 154	-3 031 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 232	-112 061
Personalkostnader och arvode	Not 6	-94 306	-81 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 132 750	-1 132 750
Summa rörelsekostnader		-4 253 441	-4 357 964
Rörelseresultat		3 006 721	2 935 186
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 490	8 870
Räntekostnader och liknande resultatposter		-823 072	-889 639
Summa finansiella poster		-804 583	-880 769
Resultat efter finansiella poster		2 202 138	2 054 417
Resultat före skatt		2 202 138	2 054 417
Årets resultat		2 202 138	2 054 417

[Signature]

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	59 787 484	60 920 234
	59 787 484	60 920 234

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	500	500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

59 787 984	60 920 734
------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	-7 354	5 266
Not 10	117 784	102 594
Not 11	80 333	40 917
	190 763	148 777

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 12	3 500 000	2 000 000
	3 500 000	2 000 000

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 13	2 356 894	1 295 867
	2 356 894	1 295 867

Summa omsättningstillgångar

6 047 657	3 444 644
-----------	-----------

Summa tillgångar

65 835 641	64 365 378
------------	------------

2024

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 900 151	3 900 151
Fond för yttre underhåll	5 551 679	4 239 329
Summa bundet eget kapital	9 451 830	8 139 480

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 414 989	672 922
Årets resultat	2 202 138	2 054 417
Summa fritt eget kapital	3 617 127	2 727 339

Summa eget kapital

Not 14 **13 068 957** **10 866 819**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15 25 549 951	42 281 309
Summa långfristiga skulder	25 549 951	42 281 309

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	26 237 082	10 055 724
Leverantörsskulder	169 326	348 674
Skatteskulder	12 763	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 70 473	72 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 727 089	740 373
Summa kortfristiga skulder	27 216 733	11 217 250

Summa skulder

52 766 684 **53 498 559**

Summa eget kapital och skulder

65 835 641 **64 365 378**

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	2 202 138	2 935 186
-----------------------------------	-----------	-----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 132 750	1 132 750
Ovriga poster	0	
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 334 888	4 067 936

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	41 986	-14 591
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-181 875	-960 154
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 194 999	3 093 190

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-550 000	-5 711 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-550 000	-5 711 040

Årets kassaflöde

2 644 999	-2 617 850
-----------	------------

Likvida medel vid årets början

3 382 738	6 000 588
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

6 027 737	3 382 738
-----------	-----------

Red

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 49 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,61 % /år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 42 282 000 kr.

PEA

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 814 572	6 814 572
	Hysesintäkt lokaler	261 948	256 812
	Hysesintäkt garage och bilplatser	149 090	149 770
	Hysesrabatter	-340	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	8 400	8 400
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 580	4 169
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 976	13 883
	Övriga fakturerade kostnader	17 172	14 088
		7 259 398	7 261 694
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	764	31 456
		764	31 456
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-532 337	-775 769
	El	-379 203	-374 741
	Uppvärmning	-312 644	-406 608
	Vatten	-144 654	-150 188
	Renhållning	-158 750	-161 703
	TV, bredband, iptelefoni	-171 453	-181 342
	Obligatoriska besiktningar	-823	-4 755
	Förvaltningskostnader	-689 673	-622 663
	Försäkringar	-59 327	-57 731
	Fastighetsskatt	-151 936	-136 736
	Periodiskt underhåll	-326 710	-159 653
	Övriga driftskostnader	-645	0
		-2 928 154	-3 031 888
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-5 060	0
	Underhåll övrigt	-321 650	-159 653
		-326 710	-159 653
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 138	-9 013
	Övriga förvaltningskostnader	-15 413	-18 920
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 402	-19 451
	Föreningsverksamhet	-15 040	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 890	-4 140
	Konsulter	-10 056	-32 329
	Medlemsavgifter HSB	-27 400	-27 400
	Stämma och styrelse	-8 893	-807
		-98 232	-112 061
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-39 200	-36 800
	Löner för anställda	-20 810	-1 920
	Övriga arvoden	-23 296	-29 920
	Övriga personalkostnader	-1 283	-2 826
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-8 717	-8 800
		-94 306	-81 266
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 132 750	-1 132 750
		-1 132 750	-1 132 750

Reg

Not 8		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden						
Ingående anskaffningsvärde byggnader				70 299 319	70 299 319	
Ingående anskaffningsvärde mark				3 149 983	3 149 983	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				73 449 302	73 449 302	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan						
Ingående avskrivningar byggnader				-12 529 068	-11 396 318	
Årets avskrivningar byggnader				-1 132 750	-1 132 750	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-13 661 818	-12 529 068	
Utgående bokfört värde				59 787 484	60 920 234	
Bokförda värden byggnader				56 637 501	57 770 251	
Bokförda värden mark				3 149 983	3 149 983	
Fastighetsbeteckning:						
Taxeringsvärde		Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		1990	53 000 000	12 000 000	65 000 000	56 000 000
Lokaler			1 760 000	1 316 000	3 076 000	1 908 000
			54 760 000	13 316 000	68 076 000	57 908 000

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 10		Övriga fordringar			
Avräkning HSB				104 486	86 871
Skattekonto				13 298	13 287
Övrig skattefordran				0	2 436
				117 784	102 594

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				14 938	14 513
Förutbetald kabel-TV och bredband				34 897	24 052
Upplupna ränteintäkter				3 098	2 353
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				27 400	0
				80 333	40 917

P. G.

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-01-04	500 000	2 000 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-01-07	500 000	0
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-01-25	500 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-02-08	500 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-11	500 000	
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-03-27	1 000 000	0
			3 500 000	2 000 000

Not 13 Kassa och bank

Sparbanken Skåne	2 356 894	1 295 867
	2 356 894	1 295 867

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 900 151	0	4 239 329	672 922	2 054 417
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 054 417	-2 054 417
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 634 000	-1 634 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-321 650	321 650	
Årets Resultat					2 202 138
Belopp vid årets utgång	3 900 151	0	5 551 679	1 414 989	2 202 138

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB		1,65%	2021-02-18	26 100 000	300 000
SBAB Bank AB		1,77%	2020-06-12	16 181 309	250 000
SBAB Bank AB		0,86%	2020-02-17	9 475 509	0
				51 756 818	550 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 549 951
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,06%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	49 006 818
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	52 750 000	52 750 000
Summa ställda säkerheter	52 750 000	52 750 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	723	0
Arbetsgivaravgifter	249	0
Medlemmars inre fond	66 280	72 479
Övriga kortfristiga skulder	3 221	0
	70 473	72 479

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	92 427	101 319
Upplupna räntekostnader	133 092	136 942
Upplupen revision	9 200	9 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	492 370	492 912
	727 089	740 373

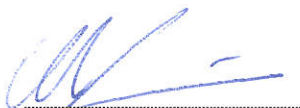
Feb

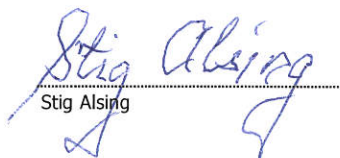
Kristianstad ____/____ 2020

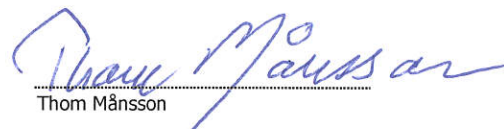

Bertil Nilsson


Ivan Andersson


Isabelle Svensson

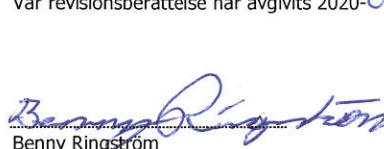

Magnus Sjöberg


Stig Alsing


Thom Månsson


Tommy Adelsgård

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-13


Benny Ringström
Revisor vald av föreningsstämman


Cecilia Billberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Krukmakaren i Kristianstad, org.nr. 716406-2445

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Krukmakaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorerna utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerna utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

Revisorerna utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

2019

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Krukmakaren i Kristianstad för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den 13/14 2020


Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Benny Ringström
Av föreningen vald revisor