allabrf.se

BRF KRYSSAREN I LOMMA

Org.nr 769629-9028

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Kryssaren i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lomma kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 8 november 2016 förvärvat fastigheten Lomma 25:157 i Lomma kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhölls den 4 januari 2017.

På föreningens fastighet har byggts 4 flerbostadshus i 2-4 våningar med totalt 68 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5554 m². Föreningen disponerar över 73 garageplatser varav 5 stycken är MC-platser. Föreningen har även 2 öppna parkeringsplatser och 5 gästparkeringsplatser på gården.

Fastigheten Lomma 25:157 utholkas av flera 3D utrymmen tillhörande Lomma 25:188.

Slutlig anskaffningskostnad för fastigheten är 277 875 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen GA:54 och GA: 55 enligt ändamål nedan:
Gemensamhetsanläggning GA:54 ändamål värme, vatten och avlopp.
Gemensamhetsanläggning GA:55 ändamål el och datakommunikation.

Beräknade årliga driftskostnader för gemensamhetsanläggningen är:

Vattenavgifter	210 000 kr,
Värmeavgifter	250 000 kr
Elavgifter	290 000 kr
Tekn. förvaltning av inst.	25 000 kr
Yttre och inre skötsel	15 000 kr

Väsentliga servitut
Servitut till förmån för Lomma 25:157 belastar Lomma 25:188
Rätt att anlägga, underhålla och förnya luftbehandlingssystem, spillvattenledningar, tappvattenledningar, värmeledningar, el- och datakommunikationsledningar.
Rätt att tilläggsisolera samtliga plattbärlag mellan plan 10 och 11.
Rätt att tillträda styckningslotten.

Belastande servitut för Lomma 25:157
Servitut avseende underjordiska ledningar, starkström belastar Lomma 25:157.

Belastande servitut för Lomma 25:157 till förmån för Lomma 25:188
Ledningar till fettavskiljare samt avloppstammar.
Rätt att anlägga, underhålla och förnya el-och datakommunikationsledningar och luftbehandlingssystem med tillhörande anordningar
Rätt att fästa skyltar i arkadens bärverk, eventuellt skyltlov ska sökas.
Rätt att anlägga, underhålla och förnya fettavskiljare samt tömningsledning till fasad.
Rätt att tillträda stamfastigheten invändigt och utvändigt.

Fastighetens underhållsbehov
Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med stadgar beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/kvm boarea för föreningens hus

Föreningens skattemässiga status
Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaden har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt med 1 % av aktuellt taxeringsvärdet för lokalen från och med fastställt värdeår.

Årsavgifter
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte.
Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning är oförändrade och uppgå till i genomsnitt ca. 693 kr/m^2 och år.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avtalet omfattar teknisk förvaltning av installationer från den 1 september 2017 och fastighetsjour från den 17 februari 2017. Avtalet gäller till den 1 september 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 72 000 kronor per år.

Föreningen har tecknat löpande avtal med Lawes Fastighetsservice AB gällande den tekniska förvaltningen. Avtalet omfattar fastighetsskötsel trappstädning, snöröjning, trädgårdsskötsel m.m.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avtalet gäller till den 31 december 2018. Ny ekonomisk förvaltare är JM@Home från den 1 januari 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret m.m.

Styrelsen för BRF kryssaren har under verksamhetsåret jobbat mycket aktivt med att reda ut elmätare som inte fungerar, säkringar som är för stora och som medför för stora kostnader samt kontrollerat alla elräkningar som inte alltid varit korrekta. Vi har fått tillbaka 140 000 kr då vi betalat för fel kvarter. Vi har tagit tag i fakturering av 3D fastighetens kostnader av el och värme som vi ska debitera, men som inte skett. Ordförande har inlett en dialog med ägarna till 3D fastigheten som sker regelbundet.

Vi har jobbat med de skador som skett i form av översvämningar i källare och förrådsutrymme. Skador på 2 påkörda balkonger som blivit försäkringsärenden. Utredning av skada med försäkringsbolag- skadereglerare då hyresgäst i 3D fastigheten borrar hål i vatten ledning ovan innertak i café.

Balkonginglasningar har kommit till stånd och är nästan klara. Stort tack till Claes och Lars-Erik för detta jobb. Styrelsen har låtit göra en utredning vad gäller garaget och utformning av parkeringsplatser då dessa inte håller måttet. Vi har skrivit serviceavtal till Hissarna något som JM missat. Vi har tittat på ny Ekonomisk förvaltning och from den 1/1-19 har vi anlitat JM@home.Vi tittar i nuläget på ny teknisk förvaltning då vi inte är nöjda med skötseln av bla gården. Ordförande har gjort ett förslag som finns på hemsida med innehåll till mäklare vid försäljning av lägenheter. Vi besöker nyinflyttade med information om föreningen, ej helt klart. Vi har gjort en stor brandbesiktning av hela fastigheten med underkänt resultat som vi lämnat över till JM för åtgärd. Vi jobbar med 2 års besiktningen. Samlar in information. Vi har anordnat en trivselkväll med glögg innan jul.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Under året har föreningen amorterat 1 200 000 kronor (0 kronor). Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 9.

allabrf.se

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	121
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	117

Under året 2 (3) bostadsrätter överlåtits.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2018 haft följande sammansättning:

Kerstin Andersson	Ledamot	Ordförande
Rickard Franke	Ledamot	Sekreterare
Alf Michelsen	Ledamot	
Jimmy Holm	Ledamot	
Cecilia Kärnefelt-Hultberg	Ledamot	
Jörgen Berggren	Suppleant	
Christer Böös	Suppleant	
Jörgen Gunnarsson	Suppleant	

Följande har avgått under året; Elisabeth Dahlgren, Kim Hansson, Kjell Johannesson, Bo Persson, Magnus Räf och Johan Lazio.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 8 (9) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB Huvudansvarig Anders Linné	Ordinarie
Sara Andersson Deloitte AB	Suppleant

Valberedning

Mia Hagelin	Sammankallande
Beatrice Hesslinger	

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 november 2018.

Flerårsöversikt, tkr

	2018	**2017**
Resultat enligt resultaträkningen	-237	355
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	1 901	0
Resultat exkl avskrivningar	1 664	355
Årets amorteringar	-1 200	0
Årets likviditetsöverskott	464	355

Nyckeltal	**2018**	**2017**
Nettoomsättning tkr	4 229	1 417
Resultat efter finansiella poster tkr	236	355
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea kr	49 689	50 032
Lån per kvm boarea kr	12 672	12 888
Genomsnittlig skuldränta %	1,1	1,1
Fastighetens belåningsgrad %	25,5	25,8
Soliditet %	74,4	73,7

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	106 296 000	100 004 000	0	0	355 350
Disposition av föregående års resultat			166 620	188 730	-355 350
Årets resultat					-236 830
Belopp vid årets utgång	**106 296 000**	**100 004 000**	**166 620**	**188 730**	**-236 830**

Resultatdisposition
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	188 730
Årets resultat	-236 830
	-48 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenligt reservering	166 620
Balanseras i ny räkning	-214 720
	-48 100

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

allabrf.se

RESULTATRÄKNING	NOT	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 229 132	1 417 389
Övriga rörelseintäkter	3	494 191	144 925
Summa rörelseintäkter		**4 723 323**	**1 562 314**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 491 487	-130 724
Övriga externa kostnader	5	-684 323	-863 934
Personalkostnader		-89 831	-8 214
Avskrivningar	6	-1 901 128	0
Summa rörelsekostnader		**-4 166 769**	**-1 002 872**
Rörelseresultat		**556 554**	**559 442**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-793 384	-204 092
Summa finansiella poster		**-793 384**	**-204 092**
ÅRETS RESULTAT		**-236 830**	**355 350**

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar	6		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark		275 973 872	277 875 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**275 973 872**	**277 875 000**
Summa anläggningstillgångar		**275 973 872**	**277 875 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	0	11 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	163 811	121 934
Summa kortfristiga fordringar		**163 811**	**133 327**
Kassa och bank		1 292 615	2 289 523
Summa omsättningstillgångar		**1 456 426**	**2 422 850**
SUMMA TILLGÅNGAR		**277 430 298**	**280 297 850**

allabrf.se

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 300 000	206 300 000
Yttre fond		166 620	0
Summa bundet eget kapital		**206 466 620**	**206 300 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		188 730	0
Årets resultat		-236 830	355 350
Summa fritt eget kapital		**-48 100**	**355 350**
Summa eget kapital		**206 418 520**	**206 655 350**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	**69 180 000**	**70 380 000**
Kortfristiga skuler			
Kortfristig del långa skulder	9, 12	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		166 135	16 638
Skatteskulder		245 353	0
Övriga skulder	10	799	1 658 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	219 491	386 890
Summa kortfristiga skulder		**1 831 778**	**3 262 500**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**277 430 298**	**280 297 850**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Priciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2017 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen, dvs från den 1 januari 2018.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestånede värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning	**2018**	**2017**
Årsavgifter bostäder	3 671 832	1 223 944
Hyresintäkter garage	557 300	193 445
	4 229 132	**1 417 389**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	**2018**	**2017**
Kabel-TV	179 520	59 840
Varmvatten	87 830	28 177
El	226 841	56 908
	494 191	**144 925**

allabrf.se

Not 4 Driftskostnader	**2018**	**2017**
Elkostnader	480 234	0
Värme	416 604	0
Vatten	283 187	31 773
Sophämtning	66 547	29 786
Snöröjning	3 425	1 713
Väderstyrning	0	4 326
Teknisk förvaltning	241 490	63 126
	1 491 487	**130 724**

Not 5 Övriga externa kostnader	**2018**	**2017**
Bygglov balkong	0	8 497
Fastighetsskatt	45 270	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	32 660	10 956
Avräkning med Entreprenören	254 198	770 674
Kabel-TV	222 278	61 690
Arvode ekonomisk förvaltning	74 800	0
Revisionsarvode	15 625	3 906
Administrationskostnader	39 492	8 211
	684 323	**863 934**

Not 6 Materiella anläggningstillångar	**2018**	**2017**
Byggnad och mark		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	188 955 000	180 000 000
Inköp/Aktiveringar	0	97 875 000
Omklassificering	39 180 375	-88 920 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**228 135 375**	**188 955 000**
Ackumulerade avskrivningar byggnad		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar	-1 901 128	0
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	**-1 901 128**	**0**
Ackumulerande anskaffningsvärde mark		
Ingeånde anskaffningsvärde	88 920 000	0
Omklassificering	-39 180 375	88 920 000
Utgående anskaffningsvärde	**49 739 625**	**88 920 000**
Bokfört restvärde byggnad och mark	**275 973 872**	**277 875 000**
Taxeringsvärde byggnad	73 527 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
	89 527 000	**50 000 000**

allabrf.se

Not 7 Övriga fordringar	**2018**	**2017**
Skattefordran	0	11 393
	0	**11 393**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2018**	**2017**
Förutbetald försäkring	5 436	5 478
Upplupna hyror/varmvatten	158 375	64 863
Förutbetalt E-gain	0	51 593
	163 811	**121 934**

Not 9 Långfristiga skulder	**2018**	**2017**
Förfaller inom 2-5 år från balansdagen	4 800 000	4 800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	64 380 000	65 580 000
	69 180 000	**70 380 000**
1.Handelsbanken, ränta 0,906 %, bundet till 2019-03-28	23 460 000	23 860 000
2.Handelsbanken, ränta 1,13 %, bundet till 2021-09-30	23 460 000	23 860 000
3.Handelsbanken, ränta 1,31 %, bundet till 2022-09-30	23 460 000	23 860 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-1 200 000	-1 200 000
	69 180 000	**70 380 000**

Not 10 Övriga skulder	**2018**	**2017**
Skuld entreprenören	0	1 652 095
Personalens källskatt	0	6 877
Övriga skulder	799	
	799	**1 658 972**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2018**	**2017**
Förskottsbetalda avgifter och hyror	15 933	350 252
Upplupet styrelsearvode	57 000	12 500
Upplupna sociala avgifter	17 910	8 513
Övriga interimsskulder	128 648	15 625
	219 491	**386 890**

Not 12 Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	71 580 000	71 580 000

Lomma 2019 - 05-02

Kerstin Andersson
Ledamot, ordförande

Rickard Franke
Ledamot

Alf Mickelsen
Ledamot

Jimmy Holm
Ledamot

Cecilia Kärnefelt Hultberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2019
Deloitte

Anders Linné
Auktoriserad revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kryssaren i Lomma
organisationsnummer 769629-9028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kryssaren i Lomma för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens

allabrf.se

planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kryssaren i Lomma för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Umeå den 7 maj 2019

Deloitte AB

Anders Linné
Auktoriserad revisor

allabrf.se