

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kryssaren 1883

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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.

- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenheten.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-24 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Karin Elise Bjernstam	Ledamot
Kristin Elisabeth Gustafsson	Ledamot
Fredrik Gunnar Ingemar Jonsson	Ledamot

Håkan Johan Ahxner	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Lars Ahlert	Ordinarie Extern	Gothia Revision
-------------	------------------	-----------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-05. Röstning angående eventuell vindsförsäljning.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Masthugget 10:19	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1870 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 540 m<sup>2</sup>, varav 1 256 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 284 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	94 m <sup>2</sup>	2019-01-31
Frisör	40 m <sup>2</sup>	2017-03-31
Service Butik	82 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Kökstillbehör	68 m <sup>2</sup>	2018-02-28
Parkerings platser	10 m <sup>2</sup>	2029-10-31

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster plan 3-4	2018	Klart

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk och Teknisk

### Övrig information

Skall upprätta en underhållsplan i början på 2019. Tagit in offert från SBC.

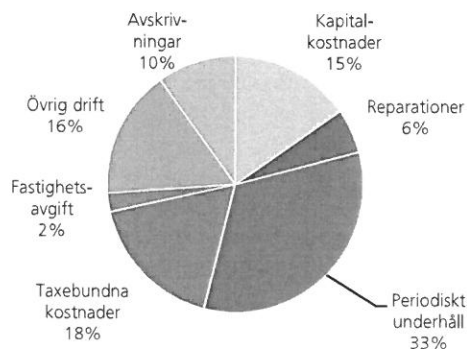
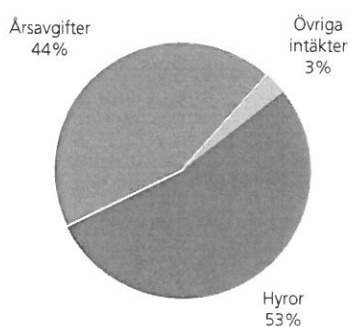
## Föreningens ekonomi

Lokalhyror höjs enligt kontrakt i vanlig ordning

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 613 175</b>	<b>1 451 279</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 795 857	1 768 393
Finansiella intäkter	146	561
	<b>1 796 003</b>	<b>1 768 954</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 811 791	864 289
Finansiella kostnader	368 285	308 913
Ökning av kortfristiga fordringar	69 320	55 753
Minskning av långfristiga skulder	264 856	264 856
Minskning av kortfristiga skulder	47 514	113 248
	<b>2 561 766</b>	<b>1 607 059</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>847 412</b>	<b>1 613 175</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-765 763</b>	<b>161 895</b>

\*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 1 337 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av fönster på övre våningsplan i huset. Löpt på utan avvikelser.

Vattenläcka i lokal som hyrs av en frisör åtgärdad, ärendet ligger nu hos vårt försäkringsbolag.

Rensning av samtliga avlopp i lägenheter och lokaler.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st  
Överlåtelser under året: 3 st  
Nyupplåtelser under året: 18 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	672	672	668	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 345	2 305	1 980	34
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	21 958	22 184	22 411	22 637
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	24	24	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	132	126	137	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	26	25	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	239	201	301	5
Soliditet (%)	24	25	24	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-628	352	-1	-45 896
Nettoomsättning (tkr)	1 773	1 750	1 622	12

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 256 m<sup>2</sup> bostäder och 284 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	51 430 795	0	0	51 430 795
Uppskrivningsfond	3 242 126	-23 180	0	3 265 305
Fond för yttre underhåll	809 961	62 804	0	747 157
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>55 482 882</b>	<b>39 624</b>	<b>0</b>	<b>55 443 257</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-46 396 351	-62 804	375 102	-46 708 649
Årets resultat	-627 904	-627 904	-351 923	351 923
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-47 024 255</b>	<b>-690 708</b>	<b>23 179</b>	<b>-46 356 727</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 458 627</b>	<b>-651 084</b>	<b>23 179</b>	<b>9 086 531</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-627 904
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-46 356 727
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-62 804
uppskrivningsfond	23 180
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-47 024 255</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråktas

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>800 939</b>
	<b>-46 223 316</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 772 541	1 750 042
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 316	18 351
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 795 857</b>	<b>1 768 393</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 685 132	-713 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 758	-131 632
Personalkostnader	Not 6	-29 901	-19 191
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 830	-243 830
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 055 621</b>	<b>-1 108 119</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-259 765</b>	<b>660 275</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146	561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 285	-308 913
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-368 139</b>	<b>-308 352</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-627 904</b>	<b>351 923</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-627 904</b>	<b>351 923</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	33 634 510	33 878 340
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 634 510</b>	<b>33 878 340</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>33 634 510</b>			
<b>2017-12-31</b>			
<b>33 878 340</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		49 457	40 909
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	518 650	1 221 791
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>568 107</b>	<b>1 262 700</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 10	100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		404 378	406 228
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>404 378</b>	<b>406 228</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>1 072 485</b>	<b>1 768 928</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>34 706 995</b>	<b>35 647 268</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		51 430 795	51 430 795
Uppskrivningsfond		3 242 126	3 265 305
Fond för yttre underhåll	Not 11	809 961	747 157
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 482 882</b>	<b>55 443 257</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-46 396 351	-46 708 649
Årets resultat		-627 904	351 923
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-47 024 255</b>	<b>-46 356 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 458 627</b>	<b>9 086 531</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 851 144	25 690 949
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 851 144</b>	<b>25 690 949</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 839 805	264 856
Leverantörsskulder		92 649	34 846
Skatteskulder		114 555	113 662
Övriga skulder		253 939	279 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	96 276	176 485
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 397 224</b>	<b>869 788</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 706 995</b>	<b>35 647 268</b>



## 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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	786 582	786 582
Hyror bostäder	142 344	139 553
Hyror lokaler momspliktiga	725 331	713 163
Hyror parkering moms	78 363	81 000
Hyror parkering	10 175	0
Värmeintäkter	29 740	29 740
Öresutjämning	6	5
	<b>1 772 541</b>	<b>1 750 042</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader moms	10 992	0
Övriga intäkter	12 324	18 351
	<b>23 316</b>	<b>18 351</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	13 400	32 640
	Snöröjning/sandning	1 139	2 897
	Städning entreprenad	20 665	20 892
	Städning enligt beställning	0	769
	Hissbesiktning	6 371	3 213
	Garage	123 784	132 853
	Sophantering	0	561
	Gård	1 512	1 055
	Serviceavtal	59 986	14 809
	Förbrukningsmateriel	3 129	4 670
	Teleport/hissanläggning	0	5 117
		<b>229 987</b>	<b>219 475</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	85 890	0
	Entré/trapphus	28 478	2 344
	Lås	3 102	17 249
	VVS	0	5 504
	Elinstallationer	6 201	8 360
	Hiss	9 115	1 788
	Tak	2 259	0
		<b>135 044</b>	<b>35 244</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	50 738	0
	Fönster	750 201	0
		<b>800 939</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	56 874	36 859
	Värme	203 334	194 708
	Vatten	67 148	40 121
	Sophämtning/renhållning	98 449	95 998
		<b>425 806</b>	<b>367 686</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 683	23 667
	Kabel-TV	10 291	10 221
		<b>35 974</b>	<b>33 888</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>57 382</b>	<b>57 173</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 685 132</b>	<b>713 466</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 214	1 725
	Tele- och datakommunikation	783	0
	Inkassering avgift/hyra	1 259	834
	Hysesförluster	0	7
	Revisionsarvode extern revisor	-4 185	22 562
	Föreningskostnader	374	374
	Styrelseomkostnader	0	89
	Fritids- och trivselkostnader	208	95
	Förvaltningsarvode	68 612	66 139
	Administration	2 251	2 963
	Korttidsinventarier	2 795	0
	Konsultarvode	19 018	9 994
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 430	4 350
	Övriga driftskostnader	0	22 500
		<b>96 758</b>	<b>131 632</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	22 750	20 583
	Sociala kostnader	7 151	-1 392
		<b>29 901</b>	<b>19 191</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	220 650	220 650
	Uppskrivning byggnad	23 180	23 180
		<b>243 830</b>	<b>243 830</b>

<b>Not 8</b>		<b>2018-12-31</b>		<b>2017-12-31</b>	
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>					
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Vid årets början		31 077 515		31 077 515	
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>31 077 515</b>		<b>31 077 515</b>	
<b>Akkumulerad uppskrivning</b>					
Vid årets början		3 288 485		3 288 485	
Årets avskrivning på uppskrivet belopp		-23 180		-23 180	
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp		-46 359		-23 180	
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>		<b>3 218 946</b>		<b>3 242 126</b>	
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Vid årets början		-441 301		-220 650	
Årets avskrivningar enligt plan		-220 650		-220 650	
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>		<b>-661 951</b>		<b>-441 301</b>	
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		<b>33 634 510</b>		<b>33 878 340</b>	
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		9 983 000		9 983 000	
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad		25 519 000		25 519 000	
Taxeringsvärde mark		16 350 000		16 350 000	
		<b>41 869 000</b>		<b>41 869 000</b>	
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>					
Bostäder		38 150 000		38 150 000	
Lokaler		3 719 000		3 719 000	
		<b>41 869 000</b>		<b>41 869 000</b>	
<b>Not 9</b>		<b>2018-12-31</b>		<b>2017-12-31</b>	
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto		57 949		0	
Klientmedel hos SBC		443 034		1 206 947	
Fordringar		14 844		14 844	
Fordringar kreditfakturer		2 823		0	
		<b>518 650</b>		<b>1 221 791</b>	
<b>Not 10</b>		<b>2018-12-31</b>		<b>2017-12-31</b>	
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
Aktier Wallenstam	0	100 000	0	100 000	
		<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	747 157	684 353
	Reservering enligt stadgar	62 804	62 804
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>809 961</b>	<b>747 157</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	0,850 %	3 574 949	3 611 805	2019-03-21
	Handelsbanken	1,830 %	6 816 000	7 044 000	2020-12-30
	Handelsbanken	1,240 %	7 650 000	7 650 000	2021-12-30
	Handelsbanken	1,500 %	7 650 000	7 650 000	2022-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 690 949</b>	<b>25 955 805</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 839 805	-264 856	
			<b>21 851 144</b>	<b>25 690 949</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 366 669 kr.

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

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Extern revisor	0	25 000
	Arvoden	14 835	11 085
	Sociala avgifter	4 661	3 480
	Ränta	760	768
	Avgifter och hyror	76 020	136 152
		<b>96 276</b>	<b>176 485</b>

<b>Not 15</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
---------------	----------------------------------------------

Planerat arbete avseende målning av del av fasaden planeras utföras under 2019.

Renovering av trapphus i 16A planeras under 2019.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 8 / 4 2019



Karin Elise Bjernstam  
*Ledamot*



Kristin Elisabeth Gustafsson  
*Ledamot*



Fredrik Gunnar Ingemar Jonsson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2019



Lars Ahlert  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kryssaren 1883

Org.nr 769629-8558

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kryssaren 1883 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 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.

#### *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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Kryssaren 1883 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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:

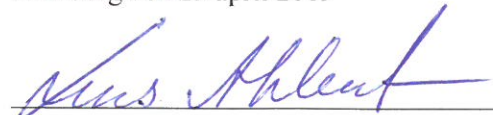
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 29 april 2019



Lars Ahlert

Auktoriserad revisor