



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Kristinelundsgatan 5

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kristinelundsgatan 5

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1984-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Mats Ingvar Åkerström	Ordförande
Lars Martin Olovsson	Ledamot
Emma Margareta Rehn	Ledamot
Vilhelm Mårten Tagaeus	Ledamot
Lisa Charlotte Wångdahl	Ledamot

Bengt Thomas Christenson	Suppleant	Avflyttad 2018-07-01
Lars Göran Malmer	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Stefan Johansson	Ordinarie Extern	Baker Tilly EMK
------------------	------------------	-----------------

#### Valberedning

Louise Gustafsson	
Sune Nilsson	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lorensberg 58:12	1986	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

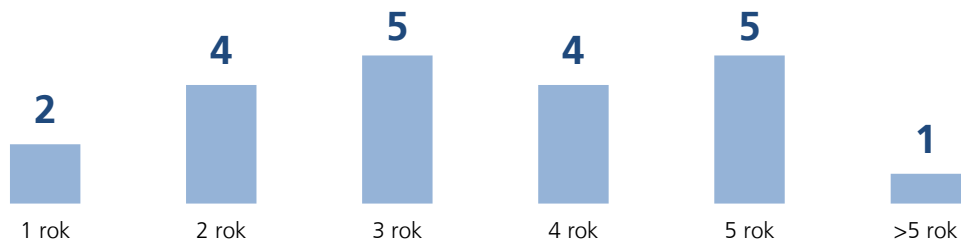
Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 064 m<sup>2</sup>, varav 2 787 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 277 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hälsoverksamhet	70 m <sup>2</sup>	2020-06-30
Hälsoverksamhet	207 m <sup>2</sup>	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avfalls-/återvinningshantering	2018	
Byggnation av vinförråd i källare	2018	
Byte portregister	2017	
Ventilation, brandsäkerhet	2017	OVK åtgärder
Underhåll balkonger mot gård	2016	
Målning träfönster, entréer gård	2016	
OVK-besiktning lägenheter, lokaler	2016	
Renovering källarutrymmen	2015	
Dörröppnare entréer	2015	
Lagning puts pigtrapphus	2014	
Målning träfönster, entréer gata	2014	
Komplettering/Lagning gatufasad	2014	
Värmekablar stup-och hängrännor	2014	
Underhåll balkonger mot gata	2014	
Elstamsbyte	2011	
Renovering av ventilationssystemet	2008	
Renovering innergård & portgång	2006	
Relining av avloppsstammar	2005	
Antikvarisk ren. av trapphus	2004	
Inredning av källare till förråd	2003	
Ombyggnad lokal till lägenheter	2001 - 2002	
Omputsning av fasad	2000	
Renovering av balkonger	2000	
Rörstambyte	2000	
Renovering hiss	1999	
Omläggning av tak	1999	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Underhåll/Översyn radiatorer	2019	
Underhåll takfönster	2019	
Målning yttertak	2019-2020	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

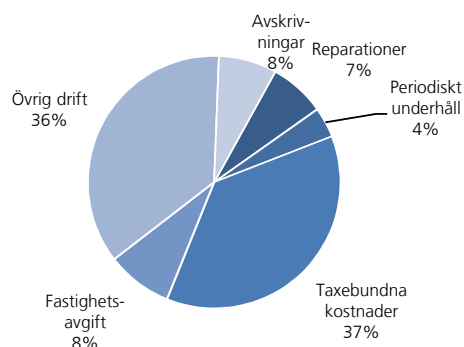
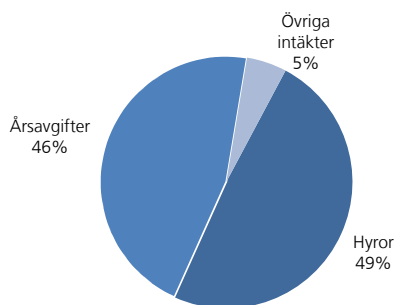
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Internet uppkopplingstyp	Com Hem AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning av gemensamma utrymmen	GREBA

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 008 746</b>	<b>797 876</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 028 065	1 015 134
Finansiella intäkter	0	80
Kapitaltillskott	411 554	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	71 553
	<b>1 439 619</b>	<b>1 086 767</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	873 206	808 458
Finansiella kostnader	5 676	4 869
Ökning av långfristiga fordringar	43 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	794	1 319
Minskning av långfristiga skulder	35 000	61 250
Minskning av kortfristiga skulder	46 462	0
	<b>1 004 639</b>	<b>875 896</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 443 727</b>	<b>1 008 746</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>434 980</b>	<b>210 871</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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny avfalls och återvinningshantering införd. Nya cykelställ på gården och nytt cykelförråd i källaren.

Vid tidigare inlösen av föreningens lån valde två lägenhetsinnehavare att inte medverka. Kvarvarande lånebelopp utgör dessa lägenhetsinnehavares skuld till föreningen. I samband med försäljning av en av dessa lägenheter blev en skuld reglerad. En oreglerad skuld på 387.922 kronor kvarstår.

Överlåtelse av hyreskontrakt för lokal (nr. 120) ägde rum 2018-12-01 till IGHO Godwin AB.

Vinförråd i källaren iordningsställdes. Vinförening bildades under våren 2018. Medlemmarna i vinföreningen betalar årlig dispositionsavgift på 400 kronor var till bostadsrättsföreningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	169	174	177	271
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 817	1 792	1 711	1 710
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta*	256	269	291	319
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	8	8	9	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	77	71	76	70
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	19	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	2	2	2	19
Soliditet (%)	94	94	94	91
Resultat efter finansiella poster (tkr)	78	130	-262	-3 177
Nettoomsättning (tkr)	951	983	967	1 230

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 787 m<sup>2</sup> bostäder och 277 m<sup>2</sup> lokaler.

\*Lån/m<sup>2</sup> avser för år 2015, 2016, 2017 och 2018 endast lån för de två lägenheter som ej deltog vid inlösen av föreningens lån.

## 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	7 929 339	0	0	7 929 339
Upplåtelseavgifter	10 282 590	0	0	10 282 590
Kapitaltillskott	2 729 660	0	0	2 729 660
Fond för yttre underhåll	513 554	210 000	-75 654	379 208
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>21 455 143</b>	<b>210 000</b>	<b>-75 654</b>	<b>21 320 797</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 984 133	-210 000	206 020	-5 980 152
Årets resultat	77 661	77 661	-130 366	130 366
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 906 472</b>	<b>-132 339</b>	<b>75 654</b>	<b>-5 849 787</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 548 671</b>	<b>77 661</b>	<b>0</b>	<b>15 471 011</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	77 661
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 774 133
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-210 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 906 472</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

35 291
<u>-5 871 181</u>

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	950 832	982 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 233	32 405
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 028 065</b>	<b>1 015 134</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-718 039	-694 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 083	-80 645
Personalkostnader	Not 6	-43 084	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-71 521	-71 521
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-944 728</b>	<b>-879 980</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>83 337</b>	<b>135 155</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 676	-4 869
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 676</b>	<b>-4 789</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>77 661</b>	<b>130 366</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>77 661</b>	<b>130 366</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	14 572 243	14 643 764
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>14 572 243</b>	<b>14 643 764</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i intresseföretag	43 500	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 9</span>	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>45 500</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>14 617 743</b>	<b>14 645 764</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	1 455 053	1 019 278
Fordran lägenheter <span style="float: right;">Not 11</span>	387 922	799 476
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 842 975</b>	<b>1 818 754</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 842 975</b>	<b>1 818 754</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>16 460 718</b>	<b>16 464 518</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 211 929	18 211 929
Kapitaltillskott	Not 12	2 729 660	2 729 660
Fond för yttre underhåll	Not 13	513 554	379 208
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 455 143</b>	<b>21 320 797</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 984 133	-5 980 152
Årets resultat		77 661	130 366
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 906 472</b>	<b>-5 849 786</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 548 671</b>	<b>15 471 011</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	678 404	713 404
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>678 404</b>	<b>713 404</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	35 000	35 000
Leverantörsskulder		56 119	32 212
Skatteskulder		3 095	10 072
Övriga skulder		73 562	134 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	65 866	68 802
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>233 642</b>	<b>280 103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 460 717</b>	<b>16 464 518</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 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader	200 år	200 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter	472 259	485 979
Hyror lokaler momspliktiga	503 182	496 414
Bredbandsintäkter	1 119	280
Hysesrabatt	-25 772	0
Öresutjämning	43	57
	<b>950 832</b>	<b>982 729</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fakturerade kostnader	375	0
Försäkringsersättning	0	18 025
Återbäring försäkringsbolag	5 625	14 380
Övriga intäkter	71 233	0
	<b>77 233</b>	<b>32 405</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	47 863	48 126
	Fastighetskötsel beställning	15 363	9 692
	Städning enligt beställning	7 364	3 142
	Hissbesiktning	1 690	1 291
	Gemensamma utrymmen	4 426	9 677
	Gård	5 772	1 740
	Serviceavtal	6 206	4 523
	Förbrukningsmateriel	17 068	6 763
	Fordon	0	120
		<b>105 752</b>	<b>85 075</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	11 665	0
	Brf Lägenheter	1 592	2 000
	Lokaler	7 432	12 048
	Gemensamma utrymmen	5 023	0
	Källare	6 284	0
	Entré/trapphus	3 584	2 355
	Lås	7 291	1 860
	VVS	3 671	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 719	0
	Elinstallationer	0	2 890
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 909	0
	Hiss	11 721	10 418
	Fönster	2 194	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 928
	Vattenskada	1 600	19 304
		<b>68 684</b>	<b>54 804</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	18 993	0
	Ventilation	0	53 559
	Elinstallationer	16 298	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	22 095
		<b>35 291</b>	<b>75 654</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	25 760	23 281
	Värme	235 572	218 930
	Vatten	51 079	49 815
	Sophämtning/renhållning	35 875	32 797
		<b>348 287</b>	<b>324 823</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 185	43 389
	Kabel-TV	31 594	31 429
		<b>79 779</b>	<b>74 818</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>80 247</b>	<b>79 785</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>718 039</b>	<b>694 959</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	1 226	0
	Hysesförluster	37	9
	Revisionsarvode extern revisor	19 053	19 607
	Föreningsomkostnader	381	0
	Styrelseomkostnader	0	378
	Fritids- och trivselkostnader	6 048	6 315
	Förvaltningsarvode	49 612	47 875
	Administration	2 102	2 071
	Korttidsinventarier	3 500	0
	Konsultarvode	25 644	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 390
		<b>112 083</b>	<b>80 645</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	34 438	25 000
	Sociala kostnader	8 646	7 855
		<b>43 084</b>	<b>32 855</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	71 521	71 521
		<b>71 521</b>	<b>71 521</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 291 677	16 291 677
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 291 677</b>	<b>16 291 677</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 647 912	-1 576 391
	Årets avskrivningar enligt plan	-71 521	-71 521
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 719 434</b>	<b>-1 647 912</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 572 243</b>	<b>14 643 764</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 987 400	1 987 400
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 147 000	29 147 000
	Taxeringsvärde mark	53 070 000	53 070 000
		<b>82 217 000</b>	<b>82 217 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
	Lokaler	5 217 000	5 217 000
		<b>82 217 000</b>	<b>82 217 000</b>
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	11 326	10 532
	Klientmedel hos SBC	1 443 727	1 008 746
		<b>1 455 053</b>	<b>1 019 278</b>
<b>Not 11</b>	FORDRAN LÄGENHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fordran lägenhet nr. 14	387 922	387 922
	Fordran lägenhet nr. 23	0	411 554
		<b>387 922</b>	<b>799 476</b>
<b>Not 12</b>	KAPITALTILLSKOTT INKL. EJ INLÖSTA LÅN	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kapitaltillskott	2 341 738	1 930 184
	Ej inlösta lån	387 922	799 476
		<b>1 455 053</b>	<b>2 729 660</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	379 208	456 651
	Reservering enligt stadgar	210 000	246 651
	lanspråktagande enligt styrelse beslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-75 654	-324 094
	<b>Vid årets slut</b>	<b>513 554</b>	<b>379 208</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	0,950 %	713 404	748 404	2019-09-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>713 404</b>	<b>748 404</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 000	-35 000	
			<b>678 404</b>	<b>713 404</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 538 404 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 200 000	7 200 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	245	221
	Avgifter och hyror	65 621	68 581
		<b>65 866</b>	<b>68 802</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Under våren kommer samtliga takfönster (8 st.) bytas ut.

Under sommaren kommer en översyn av husets radiatorer ske.

---

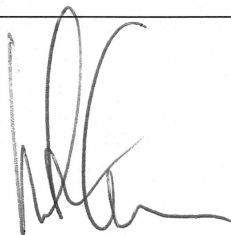
Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 8 / 2 2019



Mats Ingvar Åkerström  
*Ordförande*



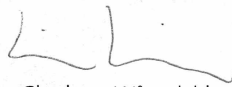
Lars Martin Olovsson  
*Ledamot*



Emma Margareta Rehn  
*Ledamot*



Vilhelm Mårten Tagaeus  
*Ledamot*



Lisa Charlotte Wängdahl  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2019



Stefan Johansson  
*Externrevisor*



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kristinelundsgatan 5, 716418–7796

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag (Vi) har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kristinelundsgatan 5 för år 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 31 december 2018 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen Kristinelundsgatan 5 för år 2018, 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ett 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.

Göteborg 2019-03-05



Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor