Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma

Årsredovisning 2019

BREDABLICK FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Kryssaren i Lomma

769629-9028

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kryssaren i Lomma, 769629-9028, med säte i Lomma, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostaslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Kerstin Andersson	Ordförande	2020
Christer Böös	Ledamot	2020
Rickard Franke	Ledamot	2020
Jimmy Holm	Ledamot	2020
Alf Mickelsen	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Jörgen Berggren	Suppleant	2020
Helena Denker	Suppleant	2020
Jörgen Gunnarsson	Suppleant	2020
Cecilia Kärnefelt Hultberg	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Anders Linné, Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2020
Revisorssuppleanter		
Sara Andersson, Deloitte AB	Revisorssuppleant	2020
Valberedning		
Johan Laszlo	Sammankallande	2020
Jörgen Ågren		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma Lomma 25:157 i Lomma Kommun med därpå uppförda byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adresser är Bojgränd 2-6, Kajgatan 4 A-F, 6 A-H och Skotgränd 1-27.

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt och 73 parkeringsplatser med hyresrätt i garaget, 4 av dessa är platser med laddning för el-bilar och 5 är MC-platser. Föreningen upplåter även 2 parkeringsplatser med hyresrätt mot Skotgränd samt har även 5 besöksparkeringsplatser på gården.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	17	25	21	1

Total tomtarea:	5 262 kvm
Total bostadsarea:	5 553 kvm
Total garagearea:	2 387 kvm

Fastighetsinformation
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	TV, bredband, telefoni
Switch Nordic Green	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Nomor	Skadedjursbekämpning
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal entrémattor
Telia	Serviceavtal kabel-TV/Bredband

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 88 143 kr och planerat underhåll för 46 900 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll
Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 1 110 800 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har föreningen bytt förvaltare till Bredablick Förvaltning. Den 1 juni 2019 startade den ekonomiska förvaltningen genom Bredablick och den 1 september 2019 startade den tekniska förvaltningen genom Bredablick.

Under året har föreningen gjort en större investering i grindar på tre ställen in till gården. Påkörningsskydd till garage är uppsatt då ett flertal påkörningar har orsakat skada på fastigheten.

Utredningen av garaget och storleken på parkeringsplatserna fortsätter.

2-årsbesiktning är genomförd under september 2019 av JM. Då de inte återkommer med tidplan för åtgärder anlitar styrelsen Bredablicks jurist för att skriva samman ett föreläggande till JM där de har en månad på sig att återkomma med tider, annars hade vi kunnat anlita någon annan entrepenör och JM fått betala. Åtgärder är påbörjade 2020 men pausade pga Corona.

Vidarefakturering av el och vatten till 3D-fastigheten är nu efterdebiterad avseende 2018 med ett schablonbelopp och de är inte skyldiga oss några mer pengar. Därav en högre intäkt 2019.

Bygglov för uterum är beviljat för lgh 7 1003 från styrelsens sida.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2019 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 117 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 115 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan föreningen bildades.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2019**	**2018**	**2017 ***
Rörelsens intäkter	5 201	4 723	1 562
Resultat efter finansiella poster	314	-237	355
Förändring av underhållsfond	1 064	167	167
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 152	1 497	188
Soliditet %	75	74	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	661	661	-
Driftskostnad, kr / kvm	311	323	24
Ränta, kr / kvm	149	143	37
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	200	30	30
Lån, kr / kvm	12 296	12 674	12 888
Snittränta (%)	1,21	1,13	1,10

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

*Föreningens första år.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**206 300 000**	**166 620**	**188 730**	**-236 830**
Disposition enligt föreningsstämma			-236 830	236 830
Avsättning till underhållsfond		1 110 800	-1 110 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		-46 900	46 900	
Årets resultat				314 205
Vid årets slut	**206 300 000**	**1 230 520**	**-1 112 000**	**314 205**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-48 100
Årets resultat före fondförändring	314 205
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-1 110 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	46 900
Summa över/underskott	-797 795

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-797 795**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	4 222 938	4 229 132
Övriga rörelseintäkter	*3*	977 810	494 192
Summa rörelseintäkter		5 200 748	4 723 324
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-1 862 555	-1 791 695
Övriga externa kostnader	*7*	-187 480	-384 116
Personalkostnader	*8*	-105 832	-89 831
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-1 902 285	-1 901 128
Summa rörelsekostnader		-4 058 152	-4 166 770
Rörelseresultat		1 142 596	556 554
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-828 417	-793 384
Summa finansiella poster		-828 391	-793 384
Resultat efter finansiella poster		314 205	-236 830
Årets resultat		314 205	-236 830

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	274 072 744	275 973 872
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	68 291	-
Summa materiella anläggningstillgångar		274 141 035	275 973 872
Summa anläggningstillgångar		274 141 035	275 973 872
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 964	-
Övriga fordringar		245 014	-83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	422 033	5 436
Summa kortfristiga fordringar		669 011	5 353
Kassa och bank	*13*	929 661	1 292 615
Summa omsättningstillgångar		1 598 672	1 297 968
SUMMA TILLGÅNGAR		275 739 707	277 271 840

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 300 000	206 300 000
Underhållsfond		1 230 520	166 620
Summa bundet eget kapital		207 530 520	206 466 620
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 112 000	188 730
Årets resultat		314 205	-236 830
Summa fritt eget kapital		-797 795	-48 100
Summa eget kapital		206 732 725	206 418 520
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	56 000 000	69 180 000
Summa långfristiga skulder		56 000 000	69 180 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	12 280 000	1 200 000
Leverantörsskulder		122 705	166 135
Skatteskulder		85 430	245 270
Övriga skulder		1 784	799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	517 063	61 116
Summa kortfristiga skulder		13 006 982	1 673 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 739 707	277 271 840

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 142 596	556 554
Avskrivningar	1 902 285	1 901 128
	3 044 881	**2 457 682**
Erhållen ränta	26	-
Erlagd ränta	-828 417	-793 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**2 216 490**	**1 664 298**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-663 659	-30 484
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	253 663	-1 430 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 806 494**	**203 092**
Investeringverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 448	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-69 448**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	68 280 000	-
Amortering av låneskulder	-70 380 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 100 000**	**-1 200 000**
Årets kassaflöde	**-362 954**	**-996 908**
Likvida medel vid årets början	**1 292 615**	**2 289 523**
Likvida medel vid årets slut	**929 661**	**1 292 615**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

I årsredovisningen för år 2019 har vissa omklassificeringar gjorts i jämförelse med föregående års årsredovisning och därmed har också jämförelseåret 2018 kommit att justerats.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas	
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	120 år
Markinvetarie: grindar	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Årsavgifter bostäder	3 671 838	3 671 832
Hyror p-platser/garage	551 100	557 300
Summa	**4 222 938**	**4 229 132**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Kommunikation	179 520	179 520
Vatten och energi	596 815	-
Vatten	54 337	-
El	119 450	226 841
Uppvärmning	2 379	87 830
Överlåtelseavgifter	4 652	-
Övriga intäkter	20 658	1
Summa	**977 810**	**494 192**

Not 4 Reparationer

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 713	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 075	-
Värme, installationer	1 869	-
Hiss	25 784	-
Övriga installationer	18 256	-
Klottersanering	-3 356	-
Skadedjur	30 803	-
Summa	**88 143**	**-**

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 000	-
Övriga installationer	28 900	-
Summa	**46 900**	**-**

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Fastighetsskatt/-avgift	40 160	45 270
Teknisk förvaltning	216 727	234 740
Besiktningskostnader	13 000	-
Bevakningskostnader	1 463	-
Snöröjning	38 778	3 425
Serviceavtal	24 606	-
Förbrukningsmaterial	7 103	6 750
El	632 282	480 234
Uppvärmning	297 216	416 604
Vatten och avlopp	205 454	283 187
Avfallshantering	77 038	66 547
Försäkringar	38 869	32 660
Bredband	134 816	222 278
Summa	**1 727 512**	**1 791 695**

Not 7 Övriga externa kostnader

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	18 593	-
Tele och post	4 836	1 990
Förvaltningskostnader	91 990	74 800
Revision	16 500	15 625
Bankkostnader	1 945	-
Övriga externa tjänster	44 864	20 191
Övriga externa kostnader	8 752	17 312
Avräkning med entreprenören	-	254 198
Summa	**187 480**	**384 116**

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Styrelsearvoden	81 750	68 349
Utbildning	2 463	-
Summa	**84 213**	**68 349**
Sociala avgifter	21 619	21 482
Summa	**105 832**	**89 831**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01-2019-12-31	*2018-01-01-2018-12-31*
Byggnader	1 901 128	1 901 128
Inventarier, maskiner och installationer	1 157	-
Summa	**1 902 285**	**1 901 128**

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	228 135 375	188 955 000
-Omklassificering byggnad	-	39 180 375
-Mark	49 739 625	88 920 000
-Omklassificering mark	-	-39 180 375
Utgående anskaffningsvärden	**277 875 000**	**277 875 000**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 901 128	-
	-1 901 128	-
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 901 128	-1 901 128
	-1 901 128	-1 901 128
Utgående avskrivningar	**-3 802 256**	**-1 901 128**
Redovisat värde	**274 072 744**	**275 973 872**
Varav		
Byggnader	224 333 119	226 234 247
Mark	49 739 625	49 739 625
Taxeringsvärden		
Bostäder	98 600 000	19 750 000
Lokaler	4 016 000	3 817 000
Totalt taxeringsvärde	**102 616 000**	**23 567 000**
Varav byggnader	*85 016 000*	*6 522 000*

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	69 448	
	69 448	
Utgående anskaffningsvärden	**69 448**	**-**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 157	-
	-1 157	-
Utgående avskrivningar	**-1 157**	**-**
Redovisat värde	**68 291**	**-**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Upplupna hyresintäkter	279 864	-
Förutbetalda kostnader	142 169	5 436
Summa	**422 033**	**5 436**

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	*2018-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken 1	527 960	-
Transaktionskonto Handelsbanken 2	397 058	1 292 615
Transaktionskonto Handelsbanken 3	4 643	-
Summa	**929 661**	**1 292 615**

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 280 000	1 200 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	56 000 000	4 800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	64 380 000
Summa	**68 280 000**	**70 380 000**

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetslån	68 280 000	70 380 000
Summa	**68 280 000**	**70 380 000**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	0,91 %	Löst	23 460 000	-	-23 460 000	-
Handelsbanken	1,13 %	Löst	23 460 000	-	-23 460 000	-
Handelsbanken	1,31 %	Löst	23 460 000	-	-23 460 000	-
Stadshypotek	1,13 %	2021-09-30	-	23 060 000	-	23 060 000
Stadshypotek	1,31 %	2022-09-30	-	23 060 000	-	23 060 000
Stadshypotek	0,70 %	2020-12-30	-	11 080 000	-	11 080 000
Stadshypotek	0,91 %	2023-12-30	-	11 080 000	-	11 080 000
Summa			**70 380 000**	**68 280 000**	**-70 380 000**	**68 280 000**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	91 665	74 910
Upplupna räntekostnader	215	1 156
Förutbetalda intäkter	270 346	-142 442
Upplupna revisionsarvoden	16 000	-
Upplupna driftskostnader	138 837	127 492
Summa	**517 063**	**61 116**

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	71 580 000	71 580 000
Summa ställda säkerheter	**71 580 000**	**71 580 000**

Underskrifter

Lomma, 2020-05-06

Kerstin Andersson
Styrelseordförande

Christer Böös

Rickard Franke

Jimmy Holm

Alf Mickelsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14
Deloitte AB

Anders Linné
Auktoriserad revisor

Deloitte.

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 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 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 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

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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 14 maj 2020

Deloitte AB

Anders Linné
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.
Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån sonm förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se