



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kryssaren 1883

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Masthugget 10:19	2015	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1870 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 256 kvm och 4 lokaler om 284 kvm. Byggnadernas totalyta är 1540 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christoffer Rehn	Ordförande
Rikard Reutherborg	Kassör
Amanda Jendrell	Styrelseledamot Avgått
Anton Gustafsson	Styrelseledamot
Jonas Jutemar	Styrelseledamot
Ludvig Woll	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

William Lidström Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Besiktning av taket

2022 ● Undersökning av grundläggningsnivåer - Borrning och kontroll

Planerade underhåll

2025 ● Målning och puts nedre fasad och fönster

2027 ● Omfogning av tegelfasad (planerad)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 935 839	1 905 117	1 784 331	1 799 177
Resultat efter fin. poster	103 176	81 530	-217 134	-427 526
Soliditet (%)	36	36	36	23
Yttre fond	798 974	532 245	376 620	266 729
Taxeringsvärde	59 764 000	59 764 000	59 764 000	50 895 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	719	690	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,6	45,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 882	16 973	16 973	21 424
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 769	13 843	13 843	16 276
Sparande per kvm totalyta, kr	231	211	17	-17
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	49	58	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	141	127	134
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	63	32	57
Energikostnad per kvm totalyta, kr	269	254	217	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	2,23	-	-
Räntekänslighet (%)	23,49	24,59	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	55 116 312	-	-	55 116 312
Upplåtelseavgifter	1 164 483	-	-	1 164 483
Fond, yttre underhåll	532 245	-	266 729	798 974
Uppskrivningsfond	3 103 038	-	-23 179	3 079 859
Balanserat resultat	-47 432 720	81 530	-243 550	-47 594 740
Årets resultat	81 530	-81 530	103 176	103 176
Eget kapital	12 564 888	-	103 176	12 668 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-47 328 001
Årets resultat	103 176
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-266 729
Totalt	-47 491 564
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	9 270
Balanseras i ny räkning	-47 482 294

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 935 839	1 905 117
Övriga rörelseintäkter	3	2 377	-196
Summa rörelseintäkter		1 938 216	1 904 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-975 219	-971 501
Övriga externa kostnader	9	-139 147	-124 896
Personalkostnader	10	-37 650	-37 649
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 840	-243 840
Summa rörelsekostnader		-1 395 856	-1 377 886
RÖRELSERESULTAT		542 360	527 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 099	29 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-476 283	-475 065
Summa finansiella poster		-439 185	-445 505
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		103 176	81 530
ÅRETS RESULTAT		103 176	81 530

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	32 171 510	32 415 350
Summa materiella anläggningstillgångar		32 171 510	32 415 350
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 171 510	32 415 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		69 775	89 951
Övriga fordringar	13	2 468 449	2 232 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 693	0
Summa kortfristiga fordringar		2 570 917	2 322 766
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 448	8 448
Summa kassa och bank		8 448	8 448
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 579 365	2 331 214
SUMMA TILLGÅNGAR		34 750 874	34 746 564

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 280 795	56 280 795
Uppskrivningsfond		3 079 859	3 103 038
Fond för yttre underhåll		798 974	532 245
Summa bundet eget kapital		60 159 628	59 916 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-47 594 740	-47 432 720
Årets resultat		103 176	81 530
Summa fritt eget kapital		-47 491 564	-47 351 190
SUMMA EGET KAPITAL		12 668 064	12 564 888
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 326 000	14 124 000
Summa långfristiga skulder		13 326 000	14 124 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 878 000	7 194 000
Leverantörsskulder		97 414	107 869
Skatteskulder		208 441	206 332
Övriga kortfristiga skulder		275 834	258 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	297 122	290 513
Summa kortfristiga skulder		8 756 810	8 057 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 750 874	34 746 564

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	542 360	527 035
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	243 840	243 840
	786 200	770 875
Erhållen ränta	37 099	29 560
Erlagd ränta	-521 330	-384 501
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	301 969	415 934
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 324	-47 249
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 767	60 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten	277 877	428 725
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-114 000	0
Depositioner	69 949	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-44 051	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	233 826	428 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 108 381	1 679 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 342 208	2 108 381

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kryssaren 1883 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnad	1 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	902 796	866 976
Hysesintäkter lokaler, moms	856 802	788 508
Hysesintäkter garage	56 856	88 916
Hysesintäkter garage, moms	0	6 552
Hysesintäkter p-plats	18 480	18 480
Deb. fastighetsskatt, moms	76 198	75 708
Uppvärmning, moms	21 576	29 736
Avfallshantering, moms	0	18 000
Dröjsmålsränta	700	2 263
Pantsättningsavgift	1 648	6 304
Överlåtelseavgift	0	3 676
Administrativ avgift, moms	392	0
Administrativ avgift	392	0
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	1 935 839	1 905 117

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	-3 833
Återbäring försäkringsbolag	2 377	3 637
Summa	2 377	-196

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 244	23 996
Städning enligt avtal	24 255	33 266
Besiktningar	3 068	0
Hissbesiktning	4 106	2 595
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 550	0
Brandskydd	1 655	0
Gårdkostnader	2 823	1 921
Gemensamma utrymmen	1 555	0
Garage/parkering	51 005	130 433
Snöröjning/sandning	7 803	4 010
Serviceavtal	24 682	29 531
Förbrukningsmaterial	443	420
Summa	176 189	226 172

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	5 879
Hyseslokaler	6 503	0
Tvättstuga	0	1 243
Trapphus/port/entr	0	8 071
Källarutrymmen	626	0
Dörrar och lås/porttele	1 806	1 108
VVS	3 920	19 378
Värmeanläggning/undercentral	19 589	0
Ventilation	0	6 347
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	16 943
Hissar	2 276	5 975
Mark/gård/utemiljö	313	0
Garage/parkering	82 244	0
Skador/klotter/skadegörelse	8 980	6 787
Summa	126 257	71 732

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	9 270	0
Summa	9 270	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	73 718	75 793
Uppvärmning	277 645	217 355
Vatten	62 137	97 373
Sophämtning/renhållning	112 760	130 035
Summa	526 260	520 556

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	22 953	36 769
Kabel-TV	9 680	12 441
Fastighetsskatt	104 610	103 831
Summa	137 243	153 041

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 776	987
Juridiska åtgärder	38 764	0
Inkassokostnader	2 517	6 686
Revisionsarvoden extern revisor	0	13 767
Föreningskostnader	573	456
Förvaltningsarvode enl avtal	80 461	77 221
Överlåtelsekostnad	3 864	3 608
Pantsättningskostnad	860	7 092
Administration	3 711	1 470
Konsultkostnader	6 621	8 879
Bostadsrätterna Sverige	0	4 730
Summa	139 147	124 896

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	28 650	28 650
Arbetsgivaravgifter	9 000	8 999
Summa	37 650	37 649

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	476 202	475 026
Dröjsmålsränta	81	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	39
Summa	476 283	475 065

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 077 515	31 077 515
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 077 515	31 077 515
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 765 209	-1 522 553
Årets avskrivning	-220 656	-220 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 985 865	-1 765 209
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	3 288 485	3 288 485
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-185 442	-162 258
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-23 184	-23 184
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	3 079 859	3 103 043
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 171 510	32 415 350
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 983 000</i>	<i>9 983 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	25 764 000	25 764 000
Summa	59 764 000	59 764 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	134 689	132 882
Transaktionskonto	276 848	295 643
Borgo räntekonto	2 056 911	1 804 290
Summa	2 468 449	2 232 815

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 058	0
Förutbet försäkr premier	16 393	0
Förutbet kabel-TV	3 242	0
Summa	32 693	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2028-12-30	1,18 %	6 474 000	6 474 000
Handelsbanken	2025-12-30	1,04 %	7 650 000	7 650 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,63 %	7 080 000	7 194 000
Summa			21 204 000	21 318 000
Varav kortfristig del			7 878 000	7 194 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 064 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	4 935	0
Uppl kostnad Värme	31 119	0
Uppl kostn räntor	45 517	90 564
Uppl kostn vatten	6 114	0
Uppl kostnad Sophämtning	12 679	0
Uppl kostnad arvoden	28 650	28 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 002	9 002
Förutbet hyror/avgifter	159 106	162 297
Summa	297 122	290 513

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fuktskada i källare a-port. Utredning pågår med hjälp av Tumleheds bygg och Anticimex.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Anton Gustafsson
Styrelseledamot

Christoffer Rehn
Ordförande

Jonas Jutemar
Styrelseledamot

Ludvig Woll
Styrelseledamot

Rikard Reutherborg
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
William Lidström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.06.2025 12:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.06.2025 15:55

DOCUMENT ID:

ryWfg0oFQll

ENVELOPE ID:

r1WZg0oKXll-ryWfg0oFQll

DOCUMENT NAME:

Brf Kryssaren 1883, 769629-8558 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

07c660c9a541c6c86a39f6c1e07cec73ce06bd1c1e0a8da37ad2708b30a60d2f5244c2e51bcabb9f62f43e7823b2418bc57114a681e80c6c92d8eb22ee142c6b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonas Jutemar jonas.jutemar@gmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 16:11 13.06.2025 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.9
2. RIKARD REUTHERBORG reutherborg_@hotmail.co m	 Signed Authenticated	14.06.2025 08:28 14.06.2025 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.22
3. LUDVIG WOLL ludvig.woll@gmail.com	 Signed Authenticated	14.06.2025 18:14 14.06.2025 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.108.132
4. ANTON KARL OSKAR GU STAFSSON anton.gustafsson@gmail. com	 Signed Authenticated	16.06.2025 19:19 16.06.2025 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.207
5. Christoffer Anders Rafael Rehn christoffer_rehn@hotmail. com	 Signed Authenticated	17.06.2025 15:50 17.06.2025 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 209.206.25.140
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungs bronborevision.se	 Signed Authenticated	18.06.2025 12:23 17.06.2025 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kryssaren 1883 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.06.2025 12:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.06.2025 15:55

DOCUMENT ID:

SyflCoFmel

ENVELOPE ID:

B1e-xAoKQgg-SyflCoFmel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med logga.pdf

2 pages

SHA-512:

941a6428ffc2160ea03e012b91fac28c1b09b2852f1bede
c7dd84099889c8e225d4f4d9a16fc7cbbf7a0140c758fd4
1fa55fd9c218ea4ebb8b57fffb54af0cf7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	18.06.2025 12:23	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungs bronborevision.se	Authenticated	18.06.2025 08:34	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed