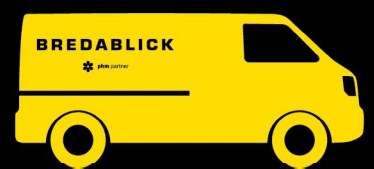


Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma

Org.nr: 769629-9028

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma, 769629-9028, med säte i Lomma kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. 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 2025-04-10 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Lomma ga:54 och Lomma ga:55. Ändamålet för ga:54 är värme, vatten och avlopp. Ändamålet för ga:55 är el och datakommunikation.

Styrelse

Ordförande	Helena Denker	2026
Ledamot	Rickard Franke	2026
Ledamot	Nedzad Avdic	2026
Ledamot	Kentth Petersson	2026
Ledamot	Jörgen Gunnarsson	2026
Suppleant	Pia Thorengaard	2026
Suppleant	Rikard Flodin	2026
Suppleant	Lotta Åfeldt	2026
Suppleant	Christoffer Abrahamsson	2026

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young
----------------------	----------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingela Gunnarsson och Kerstin Andersson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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, 22 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:	5262	kvm
Total bostadsarea:	5553	kvm
Total garagearea:	2 387	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Krafttringen
Jour	Örestads bevakning
Mätning El och Vatten	Brunata
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal TV/bredband/telefoni	Telia
Serviceavtal skadedjur	Anticimex
Årlig kontroll branskyddsutrustning	Firesafe

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 244 908 kr (159 139 kr 2024) och inget planerat underhåll (169 361 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-05-31 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 567 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 282 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-04-08 samt extra föreningsstämma 2025-03-05. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2025 var året då vi tog solcellsanläggningen i drift i april. Under sommaren och resten av 2025 producerade den ca 20% av vår förbrukning. Detta betyder att våra gemensamma elkostnader minskar och kommer framöver påverka månadsavgifterna i en positiv riktning.

Under året har styrelsen implementerat Systematiskt Brandskyddsarbete, SBA. Det innebär att en gång i kvartalet görs en systematisk kontroll av föreningens brandsäkerhet. Upplägget för kontrollerna och ev åtgärder har tagits fram i samarbete med Firesafe.

Föreningens nya stadgar antogs på årsstämman i april. Styrelsen hade arbetat fram ett förslag, som bl a förtydligade vad som ingår i lägenhetsinnehavarens ansvar och vad som åligger föreningen. Förslaget diskuterades med medlemmarna och efter några ändringar antogs stadgeförslaget först på en extra stämma och slutligen på ordinarie stämma.

Styrelsen har under året undersökt och tagit in offerter av alternativa leverantörer till den tekniska förvaltningen. Till slut föll valet på att fortsätta jobba med Bredablick. Dels för att samarbetet med Bredablick avsevärt har förbättrats under året och dels för att de hade det mest fördelaktiga anbudet av jämförbara förvaltartjänster från andra leverantörer.

Under hösten och vintern har styrelsen lagt mycket tid och kraft på att omförhandla eller ta fram nya avtal på tjänster som föreningen behöver köpa in. Bl a har vi tecknat avtal avseende underhåll/service av värmesystemet, serviceavtal för våra dörrautomatiker och fått ner kostnaden för åtgärderna mot fiskmåsar.

Beslut har tagits att alla träpartier skall målas våren 2026 och avtal har tecknats med Aldo måleri.

2025 hade vi vår andra aktivitetsdag. Utemöbler slipades och oljades, gräsmattan kantgrävdes, soprummen städades och en hel del övrig rengöring gjordes i trapphus och entréer. Efter väl utfört arbete bjöd föreningen alla deltagare på grillad korv, kaffe och kaka. Liknande aktivitetsdagar kommer att arrangeras kommande år också. De, till synes enkla, arbetsuppgifter som utförs sparar in kostnader och kan hålla månadsavgifterna nere, när så många andra fasta kostnader höjs av tredje part.

Vinter/julbelysning införskaffades så att vi kan njuta av vår fina innergård även under den mörkare och kallare delen av året.

Julbelysningen tändes i samband med att styrelsen bjudit in till det "traditionsenliga" glöggminglet. Alla som var där hade en trevlig stund med bl a hembakade lussekatter till glöggen. Vi ser fram emot att få träffa fler av våra boende vid glöggen 2026.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 10 överlåtelser)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 103 medlemmar.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

Vid årets utgång hade föreningen 103.

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/kabel-TV. Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	6 093	5 837	5 370	5 023
Resultat efter finansiella poster, tkr	-689	-544	-838	-558
Förändring av underhållsfond	1 567	1 363	756	765
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-302	20	333	603
Sparande kr/kvm	228	279	276	321
Soliditet, %	76	76	76	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	868	837	773	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79	80	80	81
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	787	757	701	661
Driftkostnad kr/kvm	465	436	385	369
Energikostnad kr/kvm	273	275	227	224
Ränta kr/kvm	304	253	211	135
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	282	276	216	212
Skuldsättning kr/kvm	11 099	11 423	11 567	11 711
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	11 099	11 423	11 567	11 711
Räntekänslighet (%)	13	14	15	18
Snittränta, (%)	2.73	2.69	1.82	1.15

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el och varmvatten till medlemmar och 3D-lokalerna.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Styrelsen kommer fortlöpande att utvärdera föreningens ekonomi och kommer att höja avgiften när det krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	206 300 000	6 403 008	- 7 258 297	- 543 566
Disposition enligt föreningsstämma			-543 566	543 566
Avsättning till underhållsfond		1 567 000	-1 567 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				- 689 114
Vid årets slut	206 300 000	7 970 008	- 9 368 863	- 689 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 801 863
Årets resultat före fondändring	- 689 114
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 567 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 10 057 977

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 10 057 977
Totalt	- 10 057 977

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 041 066

4 860 319

Övriga rörelseintäkter

3

1 052 334

976 875

Summa rörelseintäkter

6 093 400

5 837 194

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 828 619

-2 747 568

Övriga kostnader

5

-235 221

-261 192

Personalkostnader

6

-104 681

-100 537

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 953 929

-1 927 274

Summa rörelsekostnader

-5 122 450

-5 036 571

RÖRELSERESULTAT

970 950

800 623

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

25 468

59 840

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 685 532

-1 404 029

Summa finansiella poster

-1 660 064

-1 344 189

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-689 114

-543 566

RESULTAT FÖRE SKATT

-689 114

-543 566

ÅRETS RESULTAT

-689 114

-543 566



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader och mark	9	264 238 702	264 567 103
Inventarier, maskiner och installationer	10	209 209	235 355
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	273 902
Summa materiella anläggningstillgångar		264 447 911	265 076 360
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		264 447 911	265 076 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		136 542	113 461
Övriga fordringar		331 727	319 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	423 553	384 461
Summa kortfristiga fordringar		891 822	817 122
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 682 140	3 606 265
Summa kassa och bank		1 682 140	3 606 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 573 962	4 423 387
SUMMA TILLGÅNGAR		267 021 873	269 499 747



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 300 000	206 300 000
Underhållsfond		7 970 008	6 403 008
Summa bundet eget kapital		214 270 008	212 703 008
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 368 863	-7 258 297
Årets resultat		-689 114	-543 566
Summa fritt eget kapital		-10 057 977	-7 801 863
SUMMA EGET KAPITAL		204 212 031	204 901 145
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	11 080 000	32 140 000
Summa långfristiga skulder		11 080 000	32 140 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 080 000	32 140 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	50 550 000	31 290 000
Leverantörsskulder		255 241	302 148
Skatteskulder		0	3 209
Övriga skulder		0	-5 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	924 601	868 634
Summa kortfristiga skulder		51 729 842	32 458 602
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		51 729 842	32 458 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		267 021 873	269 499 747



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	970 950	800 623
Avskrivningar	1 953 929	1 927 274
Summa	2 924 879	2 727 897
Erhållen ränta	25 468	59 840
Erlagd ränta	-1 685 532	-1 404 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 264 815	1 383 708
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-53 532	110 349
Ökning av rörelseskulder	-9 927	147 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 201 356	1 641 746
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 325 481	-233 277
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 325 481	-233 277
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	31 290 000	10 230 000
Amortering av låneskuld	-33 090 000	-11 030 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 000	-800 000
Årets kassaflöde	-1 924 125	608 469
Likvida medel vid årets början	3 606 265	2 997 796
Likvida medel vid årets slut	1 682 140	3 606 265



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	10-20

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2025

2024

4 371 637

4 203 492

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

669 429

656 827

Totalt årsavgifter och hyror

5 041 066

4 860 319



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vatten och energi	452 080	375 697
Vatten	71 758	61 031
El	196 576	208 415
Försäkringsersättningar	0	21 163
Överlåtelseavgifter	7 276	14 090
Övriga intäkter	145 124	116 959
Kommunikation	179 520	179 520
	1 052 334	976 875
Totalt övriga rörelseintäkter	1 052 334	976 875

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 108 976 kr i intäket från laddsolpar

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El	814 898	817 628
Uppvärmning	355 408	344 004
Vatten och avlopp	344 846	366 039
Avfallshantering	115 488	106 489
Teknisk förvaltning	350 575	303 968
Serviceavtal	136 253	110 020
Besiktningsskostnader	45 132	16 777
Systematiskt brandskyddsarbete	62 771	6 975
Bevakningskostnader	250	243
Övriga utgifter för köpta tjänster	58 219	34 424
Kommunikationskostnader	181 483	178 167
Försäkringar	55 285	54 640
Samfälligheter	12 000	10 200
Förbrukningsmaterial	7 243	18 747
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	0	5 000
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 860	45 750
	2 583 711	2 419 068

Reparationer

Huskropp	3 107	0
Hiss	163 200	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 540	26 016
Markytor	0	30 949
Klottersanering	2 378	0
Vattenskador	4 059	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 601	58 880
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 360	2 285
VA & sanitet, installationer	9 837	19 420
Värme, installationer	22 092	8 240
Ventilation, installationer	4 734	13 350
	244 908	159 139

Planerat underhåll

Hiss	0	78 750
Övriga installationer	0	19 353
VA & sanitet, installationer	0	65 255
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	6 003
	0	169 361
Totalt fastighetskostnader	2 828 619	2 747 568



Not 5. Övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

2025

2024

168 759

160 620

Revision

Revision

34 350

36 100

Kommunikation

Tele och post

12 004

8 921

Övriga kostnader

Bankkostnader

1 522

1 824

IT-tjänster

4 705

1 527

Övriga externa tjänster

13 081

51 400

Övriga externa kostnader

800

800

20 108

55 551

Totalt övriga kostnader

235 221

261 192

Not 6. Personalkostnader

2025

2024

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

88 200

85 950

Sociala kostnader

16 481

14 587

104 681

100 537

Totalt personalkostnader

104 681

100 537

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2025

2024

Avskrivningar

Byggnader

1 927 784

1 901 128

Inventarier, maskiner och installationer

26 145

26 146

1 953 929

1 927 274

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

1 953 929

1 927 274

Not 8. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

71 580 000

71 580 000

Summa:

71 580 000

71 580 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	228 135 375	228 135 375
Mark	49 739 625	49 739 625
Pågående nyanläggningar	273 902	40 625
Årets anskaffning byggnader	1 599 383	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-273 902	233 277
Utgående anskaffningsvärden	279 474 383	278 148 902
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 13 307 897	- 11 406 769
Årets avskrivning på byggnader	- 1 927 784	- 1 901 128
Utgående avskrivningar	-15 235 681	-13 307 897
Utgående redovisat värde	264 238 702	264 841 005
<i>Varav</i>		
Byggnader	214 499 077	214 827 478
Mark	49 739 625	49 739 625
Pågående nyanläggningar	0	273 902
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	112 386 000	104 575 000
Taxeringsvärde mark	16 600 000	19 400 000
	128 986 000	123 975 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	108 000 000	100 000 000
Lokaler	4 386 000	4 575 000
	112 386 000	104 575 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	323 249	323 249
Utgående anskaffningsvärden	323 249	323 249
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 87 894	- 61 748
Årets avskrivningar	- 26 146	- 26 146
Utgående avskrivningar	- 114 040	- 87 894
Utgående redovisat värde	209 209	235 355
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	197 690	171 037
Förutbetalda kostnader	225 863	213 424
Summa	423 553	384 461
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	904 084	1 841 481
Transaktionskonto Handelsbanken e-kapitalkonto	778 056	1 764 784
Summa	1 682 140	3 606 265



Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SHB	2027-12-30	3,18 %	11 080 000	11 080 000
Fastighetslån SHB	2026-09-30	3,94 %	20 660 000	21 060 000
Fastighetslån SHB	2026-12-30	2,24 %	20 660 000	21 060 000
Fastighetslån SHB	2026-12-30	2,24 %	9 230 000	10 230 000
Summa skulder till kreditinstitut			61 630 000	63 430 000

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	50 550 000	31 290 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 080 000	32 140 000
Summa	61 630 000	63 430 000

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	115 912	112 955
Upplupna räntekostnader	3 820	2 807
Förutbetalda intäkter	560 386	499 605
Upplupna revisionsarvoden	33 300	30 700
Upplupna driftskostnader	211 183	222 567
Summa	924 601	868 634



Underskrifter

Lomma enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Helena Denker
Ordförande

Rickard Franke
Ledamot

Nedzad Avdic
Ledamot

Kenth Petersson
Ledamot

Jörgen Gunnarsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.03.2026 09:32

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 24.03.2026 12:44

DOCUMENT ID:

ryPMFxgj-l

ENVELOPE ID:

HkvMtxej-x-ryPMFxgj-l

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Kryssaren
i Lomma.pdf

18 pages

SHA-512:

fc057fadd119e75df8c0b5e41ae9aa4e1bd01c9cf43e17f
d9f1760d3db8dfbacc58bc0946a5c03a29ea5ee2cac3a8
c7e88fe294d05be82008a7ab22f66679cfc

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
Nedzad Avdic	 Signed	24.03.2026 13:35	eID	
	Authenticated	24.03.2026 13:34	Low	
Helena Birgitta Denker	 Signed	24.03.2026 15:35	eID	
	Authenticated	24.03.2026 15:32	Low	
KENTH LARS ÅKE PETERS SON	 Signed	24.03.2026 16:27	eID	
	Authenticated	24.03.2026 15:35	Low	
Lars Rickard Franke	 Signed	24.03.2026 16:40	eID	
	Authenticated	24.03.2026 16:39	Low	
JÖRGEN GUNNARSSON	 Signed	24.03.2026 21:48	eID	
	Authenticated	24.03.2026 21:43	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	25.03.2026 09:32	eID	
	Authenticated	25.03.2026 09:28	Low	

* 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma org. Nr 769629-9028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma för år 2025.

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 2025 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 att 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma för år 2025 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 trygghetssätt.

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
- 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 mars 2026



RB BRF Kryssaren i Lomma.pdf

(113587 byte)

SHA-512: 51fcd08846a6ca9d17f1d750b2b99c7505481
eab735f25c91f0f5376774822393fabbb9e104c9097b8a
d8cef38e6720d9e1ba87ed5a39824ef2a9d1baa8132af

Underskrifter

2026-03-25 09:32:19 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

54ce501c7e27efd11589c802bdc0dfc86851ce1ad87525c5612f0d1e7abb52f058b7af6d42dae31bfe97aa0c538fd84d3123bc9f006edeaa2f41ef16aabd5271



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

