

Brf Kryssaren i Lomma

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Kryssaren i Lomma
769629-9028
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kryssaren i Lomma, 769629-9028, med säte i Lomma, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

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 bostadslägenhet 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.

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Helena Denker	Ordförande	2024
Christer Böös	Ledamot	2024
Rickard Franke	Ledamot	2024
Pernilla Juréus	Ledamot	2024
Elin Alvbåge	Ledamot	Avgick 231117

Styrelsesuppleanter

Pia Hall	Suppleant	2024
Bengt Larsson	Suppleant	2024
Nedžad Avdic	Suppleant	2024
Anita Scherstén	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Inga Samuelsson
Jessica Berggren

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-21.

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

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Telia	TV, bredband, telefoni
Nordic Green (tom 231231)	Elavtal avseende volym
Fortum (fr o m 240101)	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Elnät
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal entrémattor
Telia	Serviceavtal TV/bredband/telefoni
Kone	Serviceavtal hiss
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Brunata	Avläsning el och varmvatten

Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 216 853 kr och planerat underhåll för 445 639 kr. Reparationskostnader samt underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 1 202 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 216 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 april 2023. Styrelsen har under året



kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Eckbacken har under året fortsatt att sköta om och uppdatera vår trädgård. En del mindre buskar, blommor och lökväxter har planterats för att ge olika blickfång på gården. Gräsmattan fick också ett lyft genom att den blev toppdressad och gödslad i början av säsongen.

Installationen av det nya inpasseringssystemet med porttelefon var klar i mars och efter en del problem i starten med bl a låg ljudvolym och förväxlade telefonnummer fungerar nu systemet som det var tänkt. Instruktioner om hur porttelefonen används har skickats ut till alla lägenhetsinnehavare.

Alla tillgängliga laddplatser, utom en, är nu uthyrda. Enligt prognosen som gjordes i samband med installationen trodde vi att det skulle ta ytterligare några år och vi är glada att det visade sig vara en mycket bra investering. Både för föreningen och för elbilsinnehavarna.

Under året har det varit några incidenter då laddningen inte har fungerat, vilket troligtvis berott på en instabil uppkoppling mot närverket. Vi håller på och undersöker möjligheterna att förbättra bredbandsuppkopplingen.

Efterbesiktning av 5-årsbesiktningen gjordes i september 2023. Beslutades att samtliga punkter skulle vara åtgärdade innan årsskiftet. Byte av tegelbalkar i gårdshuset och komplettering av hångrännor har åtgärdats, men en del punkter kvarstår och skall avslutas snarast.

Den 9 oktober 2022 brann det i torkladan på andra sidan Kajgatan och branden orsakade en del problem i vår fastighet. Försäkringsärendet avseende detta har under året avslutats och ersättning för skadade fönster och ventilationsfilter har betalats ut.

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att få fram offerter och lösningar på solcellsanläggning till taken på vår fastighet. Det har visat sig att det är många parametrar och tekniska svårigheter förknippade med detta och därför har vi tagit hjälp av en extern konsult i arbetet med att hitta en lösning och en lämplig entreprenör. Det finns nu två likvärdiga anbud som kommer att utvärderas under våren.

Tillsammans med en av Bredablicks jurister har vi uppdaterat våra stadgar. Stadgarna kommer att presenteras på stämman för beslut.

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan, som ska vara klar och antagen under 2024.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st. (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 112 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
17 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 105 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

Föreningen förändrade sina årsavgifter senast 1 januari 2024 då årsavgifterna höjdes med 8 %.

I årsavgift ingår kostnad för 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

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	5 370	5 023	5 090	4 998
Resultat efter finansiella poster	-838	-558	43	65
Förändring av underhållsfond	756	765	1 155	1 133
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	333	603	794	837
Sparande kr / kvm	276	321	351	355
Soliditet (%)	76	76	76	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	773	732	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	80	81	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	701	661	661	661
Driftskostnad, kr / kvm	385	369	381	349
Energikostnad, kr / kvm	227	224	240	232
Ränta, kr / kvm	211	135	126	133
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	216	212	208	204
Lån, kr / kvm	11 567	11 711	11 855	11 999
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	11 567	11 711	11 855	11 999
Räntekänslighet (%)	15	18	-	-
Snittränta (%)	1,82	1,15	1,06	1,11

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

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

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 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	206 300 000	4 284 008	-3 743 289	-558 385
Disposition enligt föreningsstämma			-558 385	558 385
Avsättning till underhållsfond		1 202 000	-1 202 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-445 639	445 639	
Årets resultat				-837 622
Vid årets slut	206 300 000	5 040 369	-5 058 035	-837 622

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 301 674
Årets resultat före fondförändring	-837 622
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-1 202 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	445 639
Summa över/underskott	-5 895 658
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	-5 895 658

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 552 385	4 299 910
Övriga rörelseintäkter	3	817 697	723 486
Summa rörelseintäkter		5 370 082	5 023 396
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 847 929	-2 606 188
Övriga externa kostnader	7	-208 893	-210 405
Personalkostnader	8	-102 255	-90 093
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 927 275	-1 927 274
Summa rörelsekostnader		-5 086 352	-4 833 960
Rörelseresultat		283 730	189 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 415	3 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 170 767	-751 041
Summa finansiella poster		-1 121 352	-747 821
Resultat efter finansiella poster		-837 622	-558 385
Årets resultat		-837 622	-558 385

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	266 468 231	268 369 359
Inventarier, maskiner och installationer	11	261 501	287 648
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	40 625	-
Summa materiella anläggningstillgångar		266 770 357	268 657 007
Summa anläggningstillgångar		266 770 357	268 657 007
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-2 985	69 404
Övriga fordringar		386 882	264 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	568 141	316 051
Summa kortfristiga fordringar		952 038	649 797
<i>Kassa och bank</i>	13	2 997 795	2 900 767
Summa omsättningstillgångar		3 949 833	3 550 564
SUMMA TILLGÅNGAR		270 720 190	272 207 571

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		206 300 000	206 300 000
Underhållsfond		5 040 369	4 284 008
Summa bundet eget kapital		211 340 369	210 584 008
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 058 036	-3 743 289
Årets resultat		-837 622	-558 385
Summa fritt eget kapital		-5 895 658	-4 301 674
Summa eget kapital		205 444 711	206 282 334
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	53 200 000	53 150 000
Summa långfristiga skulder		53 200 000	53 150 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	11 030 000	11 880 000
Leverantörsskulder		175 771	191 244
Skatteskulder		10 678	7 096
Övriga skulder		-	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	859 030	696 397
Summa kortfristiga skulder		12 075 479	12 775 237
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		270 720 190	272 207 571

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	283 731	189 436
Avskrivningar	1 927 275	1 927 274
	2 211 006	2 116 710
Erhållen ränta	49 415	3 220
Erlagd ränta	-1 170 766	-751 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 089 655	1 368 889
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-302 241	-46 122
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	150 240	-20 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	937 654	1 302 530
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 625	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 625	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	11 080 000	21 860 000
Amortering av låneskulder	-11 880 000	-22 660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	97 029	502 530
Likvida medel vid årets början	2 900 767	2 398 237
Likvida medel vid årets slut	2 997 796	2 900 767

(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.

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
Inventarier, maskiner, och installationer	10-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 892 176	3 671 868
Hyror p-platser/garage	660 209	628 042
Summa	4 552 385	4 299 910

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	179 520	179 520
Vatten och energi 3D-lokaler	339 654	272 760
Vatten	59 795	60 098
El	160 653	165 363
Överlåtelseavgifter	11 607	6 022
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 083	-
Övriga intäkter	64 385	25 933
Försäkringsersättningar	-	13 790
Summa	817 697	723 486

I posten övriga intäkter ingår det under 2023 intäkter på 55 819 kr avseende laddplatser.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokaler	1 595	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	49 999	8 249
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 490	7 510
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 384	1 119
VA & sanitet, installationer	14 833	2 815
Värme, installationer	7 593	10 995
Ventilation, installationer	8 280	2 691
Hiss	46 745	59 861
Huskropp	-	21 625
Markytor	46 334	14 708
P-platser/garage	2 714	-
Vattenskador	5 989	7 500
Brandskador	-	6 438
Skadedjur	18 743	-
Övrigt	1 154	-
Summa	216 853	143 511

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation, installationer	35 700	26 775
Tele/TV/porttelefon, installationer	409 939	175 688
Hiss	-	34 860
Markytor	-	175 189
Summa	445 639	412 512

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	45 750	45 750
Teknisk förvaltning	313 008	299 778
Besiktningkostnader	23 628	8 302
Bevakningskostnader	233	223
Snöröjning	309	1 188
Serviceavtal	111 630	49 655
Förbrukningsmaterial	13 638	11 708
Övriga utgifter för köpta tjänster	39 027	35 265
El	633 698	570 737
Uppvärmning	331 325	369 579
Vatten och avlopp	295 893	306 060
Avfallshantering	106 638	99 584
Försäkringar	77 141	44 915
Systematiskt brandskyddsarbete	6 925	29 005
Samfälligheter	7 650	-
Kommunikationskostnader	178 943	178 416
Summa	2 185 436	2 050 165

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	7 541
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	14 375
Kontorsmateriel och trycksaker	2 839	2 490
Tele och post	8 775	4 420
Förvaltningskostnader	150 408	145 351
Revision	28 300	18 850
Jurist- och advokatkostnader	7 494	-
Bankkostnader	1 557	758
IT-tjänster	995	1 995
Övriga externa tjänster	6 925	6 800
Övriga externa kostnader	1 600	7 825
Summa	208 893	210 405

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	80 250	72 400
Utbildning	1 619	-
Summa	81 869	72 400
Sociala avgifter	20 386	17 693
Summa	102 255	90 093

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	1 901 128	1 901 128
Inventarier, maskiner och installationer	26 147	26 146
Summa	1 927 275	1 927 274

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	228 135 375	228 135 375
-Mark	49 739 625	49 739 625
	<u>277 875 000</u>	<u>277 875 000</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	40 625	-
	<u>40 625</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	277 915 625	277 875 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 505 641	-7 604 513
	<u>-9 505 641</u>	<u>-7 604 513</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 901 128	-1 901 128
	<u>-1 901 128</u>	<u>-1 901 128</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-11 406 769	-9 505 641
Redovisat värde	266 508 856	268 369 359
<i>Varav</i>		
Byggnader	216 728 606	218 629 734
Mark	49 739 625	49 739 625
Pågående nyanläggningar	40 625	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	119 400 000	119 400 000
Lokaler	4 575 000	4 575 000
Totalt taxeringsvärde	123 975 000	123 975 000
<i>Varav byggnader</i>	104 575 000	104 575 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	323 249	323 249
	<u>323 249</u>	<u>323 249</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	323 249	323 249
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-35 601	-9 455
	<u>-35 601</u>	<u>-9 455</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-26 147	-26 146
	<u>-26 147</u>	<u>-26 146</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-61 748	-35 601
Redovisat värde	261 501	287 648

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	456 392	217 562
Förutbetalda kostnader	111 749	98 489
Summa	568 141	316 051

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken transaktionskonto	1 264 022	1 198 948
Transaktionskonto Handelsbanken e-Kapitalkonto	1 733 773	1 701 819
Summa	2 997 795	2 900 767

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 030 000	11 880 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	53 200 000	53 150 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	64 230 000	65 030 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	64 230 000	65 030 000
Summa	64 230 000	65 030 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Arets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,91 %	Löst	11 080 000	-	-11 080 000	-
Stadshypotek	3,94 %	2026-09-30	21 860 000	-	-400 000	21 460 000
Stadshypotek	0,64 %	2025-09-30	21 860 000	-	-400 000	21 460 000
Stadshypotek	0,73 %	2024-12-30	10 230 000	-	-	10 230 000
Stadshypotek	3,18 %	2027-12-30	-	11 080 000	-	11 080 000
Summa			65 030 000	11 080 000	-11 880 000	64 230 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	105 464	95 163
Förutbetalda intäkter	536 680	449 245
Upplupna revisionsarvoden	23 850	18 300
Upplupna driftskostnader	193 036	133 689
Summa	859 030	696 397

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	71 580 000	71 580 000
Summa ställda säkerheter	71 580 000	71 580 000

Underskrifter

Lomma, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Helena Denker
Styrelseordförande

Christer Böös

Rickard Franke

Pernilla Juréus

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Kryssaren årsredovisning

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Mar 13 2024 11:42AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION


DOKUMENTNUMMER:

65F04D1DB6A70

MAR 13 2024 11:42AM

Mar 12 2024
01:41PM Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna


Mar 12 2024
03:52PM Helena Denker granskade dokumentet:

Mar 12 2024
03:55PM  Helena Birgitta Denker signerade dokumentet


Mar 12 2024
02:36PM Christer Böös granskade dokumentet:

Mar 12 2024
04:45PM  CHRISTER BÖÖS signerade dokumentet


Mar 13 2024
08:56AM Rickard Franke granskade dokumentet:

Mar 13 2024
08:56AM  Lars Rickard Franke signerade dokumentet

Mar 13 2024
08:02AM Pernilla Juréus granskade dokumentet:

Mar 13 2024
08:02AM  Tine Pernilla Juréus signerade dokumentet

Mar 13 2024
11:32AM Erik Mauritzson granskade dokumentet:

Mar 13 2024
11:42AM  ERIK MAURITZSON signerade dokumentet

Mar 13 2024
11:42AM Dokumentet har signerats



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 2023.

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 2023 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 av Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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
- 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


RB Kryssaren

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 13 2024 11:42AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
65EF219E50C4C
MAR 13 2024 11:42AM

Registrerade händelser

Mar 11 2024 04:22PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 13 2024 11:28AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 13 2024 11:42AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 13 2024 11:42AM	Dokumentet har signerats

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 intäkter 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 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 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. 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 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 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 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.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

