

Årsredovisning 2024

Brf Kajutan i Lomma

769624-3208



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajutan i Lomma

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Lomma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2012-02-13 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
Lomma 25:148	2012	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 4 480 kvm. Byggnadernas totalyta är 5876 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Åkerblom	Ordförande
Björn Lanner	Styrelseledamot
Charlotte Wossmark	Styrelseledamot
Gert-Olof Åkerblom	Styrelseledamot
Sven Tony Richard Björk	Styrelseledamot
Claes Ivar Sandelin	Styrelseledamot
Tommy Wahlgren	Suppleant

Valberedning

Peter Lundgren
Anne-Britt Hansen

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Andréa Åkesson Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024	● Underhållsspolning av avlopp
2023-2024	● Ventilation, diverse underhåll
2022	● Målning miljörum
2021	● OVK-besiktning Målning garage OVK- besiktning
2017	● Underhållsspolning av avlopp

Planerade underhåll

2025	● Ventilation brandfunktioner Målning källare, trapphus och garage
2025-2026	● Byte styrsystem DUC
2026	● Ventilation frekvensomformare Byte UV kolfilter och lampor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	BoNea Förvaltning AB
Hissunderhåll	ALT Hiss AB
Teknisk förvaltning	AB Lawe´s Fastighetsservice
Trädgårdsskötsel	Ekbacken AB

Övrig verksamhetsinformation

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:148 med tomtareal om 3 665 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2013. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av totalt 55 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 480 kvm. I föreningen finns även två övernattningslägenheter som medlemmar kan hyra.

Föreningen upplåter 55 parkeringsplatser i garage för bilar, 4 MC-platser i garage och 9 markparkeringsplatser ingående i gemensamhetsförening med hyresrätt. Den totala garageytan uppgår till 1 396 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

13 st 2 rum och kök

25 st 3 rum och kök

13 st 2 rum och kök

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning avseende 9 markparkeringsplatser, planteringar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen anordnade i september 2024 en trädgårdsfest för medlemmarna och i december 2024 ett glöggmingel.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2032.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-05.

Ekonomi

För räkenskapsåret 2024 redovisas en förlust på 971 KSEK (jämfört förlust 704 KSEK för räkenskapsåret 2023). Intäkterna uppgick till 3 666 KSEK (2023: 3 585 KSEK). På kostnadssidan utgör ökade räntekostnader den största avvikelsen jämfört med räkenskapsåret 2023, räntekostnader till kreditinstitut uppgick under 2024 till 1 044 KSEK (2023: 873 KSEK). Utfall för driftskostnader ligger i stort i nivå med budget för räkenskapsåret.

Föreningen hade per balansdag 2024-12-31 en belåning i kreditinstitut om 35 496 KSEK. Årlig amortering uppgick under 2023 till 473 KSEK. I mars 2025 har ett lån på ca 16,8 MSEK bundits på 10 års räntebindning. Detta innebär att ca 83% av föreningens lån per mars 2025 är bundna till ca 83% minst t.o.m. mars 2031.

Kassalikviditeten uppgick per balansdag 2024-12-31 till 1 110 KSEK.

Årsavgifter

Medlemsavgifter samt avgifter för garageplatser och parkeringsplatser höjdes med 7,5% i april 2024. I februari 2025 har avgifterna höjts med 2,5% baserat på upprättad kassaflödesbudget t.o.m. 2029. Styrelsen följer löpande kostnadsutveckling av drift och underhåll vilket kommer att ligga till grund för vilka beslut som tas beträffande avgifter för kommande år. Mot bakgrund av att större del av föreningens fastighetslån bundits på lång löptid bedömer styrelsen att avgiftshöjningar årligen ska ligga på nivå med inflationsnivå de närmaste åren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 653 782	3 417 575	3 336 483	3 326 572
Resultat efter fin. poster	-971 179	-704 000	-539 472	-485 718
Soliditet (%)	80	80	80	79
Yttre fond	1 828 398	1 592 307	1 384 505	1 266 505
Taxeringsvärde	92 864 000	92 864 000	92 864 000	77 644 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	715	669	654	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	83,5	87,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 923	8 029	8 218	8 404
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 041	6 121	6 266	6 407
Sparande per kvm totalyta, kr	103	131	158	181
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	80	58	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	42	42	45	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	37	39	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	166	159	142	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	2,40	1,46	1,38
Räntekänslighet (%)	11,08	12,01	12,56	-

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 el och vatten (totalt 208 948 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Den ekonomiska styrningen i föreningen inriktas utifrån årligt upprättade kassaflödesprognoser där utgångspunkten är att föreningen ska ha positivt kassaflöde varje kalenderår.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	93 200 000	-	-	93 200 000
Upplåtelseavgifter	59 300 000	-	-	59 300 000
Fond, yttre underhåll	1 592 307	-	236 091	1 828 398
Balanserat resultat	-6 128 105	-704 000	-236 091	-7 068 196
Årets resultat	-704 000	704 000	-971 179	-971 179
Eget kapital	147 260 203	0	-971 179	146 289 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 068 196
Årets resultat	-971 179
Totalt	-8 039 375

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	268 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-79 419
Balanseras i ny räkning	-8 228 756
	-8 039 375

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	3 665 182	3 417 575
Övriga rörelseintäkter	3	1 518	167 514
Summa rörelseintäkter		3 666 699	3 585 089
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 814 132	-1 632 184
Övriga externa kostnader	9	-138 485	-228 184
Personalkostnader	10	-148 497	-138 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 498 500	-1 441 964
Summa rörelsekostnader		-3 599 614	-3 441 132
RÖRELSERESULTAT		67 085	143 958
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 096	25 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 044 360	-873 056
Summa finansiella poster		-1 038 264	-847 957
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-971 179	-704 000
ÅRETS RESULTAT		-971 179	-704 000

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	181 309 509	182 808 009
Summa materiella anläggningstillgångar		181 309 509	182 808 009
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 309 509	182 808 009
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 860	4 485
Övriga fordringar	13	11 288	89 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	158 866	153 321
Summa kortfristiga fordringar		179 014	246 857
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 111 359	995 976
Summa kassa och bank		1 111 359	995 976
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 290 373	1 242 833
SUMMA TILLGÅNGAR		182 599 882	184 050 842

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 500 000	152 500 000
Fond för yttre underhåll		1 828 398	1 592 307
Summa bundet eget kapital		154 328 398	154 092 307
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 068 196	-6 128 105
Årets resultat		-971 179	-704 000
Summa fritt eget kapital		-8 039 375	-6 832 105
SUMMA EGET KAPITAL		146 289 023	147 260 203
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	12 607 375	18 670 966
Summa långfristiga skulder		12 607 375	18 670 966
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 888 966	17 298 251
Leverantörsskulder		225 786	260 478
Skatteskulder		13	-1
Övriga kortfristiga skulder		490	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	588 229	560 945
Summa kortfristiga skulder		23 703 484	18 119 673
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 599 882	184 050 842

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	67 085	143 958
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 498 500	1 441 964
	1 565 585	1 585 922
Erhållen ränta	6 096	25 099
Erlagd ränta	-1 051 587	-821 031
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	520 094	789 989
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	67 843	-171 804
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	323	176 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	588 260	794 758
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-848 052
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-848 052
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-472 876	-847 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-472 876	-847 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	115 384	-901 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	995 976	1 897 145
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 111 359	995 976

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajutan i Lomma 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 851 530	2 699 664
Hysesintäkter, p-platser	406 486	384 545
Kabel-TV/Bredband	142 560	142 560
Vatten	34 908	26 668
El	174 040	126 438
Övriga intäkter	55 658	37 700
Summa	3 665 182	3 417 575

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-4
Övriga intäkter	1 520	167 518
Summa	1 518	167 514

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	86 208	84 516
Städning	14 123	0
Besiktning och service	54 668	46 087
Övrigt	57 938	62 737
Snöskottning	24 231	14 376
Summa	237 168	207 716

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	12 999	0
Soprum/miljöanläggning	0	9 246
Dörrar och lås/porttele	19 995	17 272
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 656
VA	39 531	0
Ventilation	20 746	33 966
Hissar	35 181	42 920
Garage och p-platser	0	45 677
Summa	128 452	150 737

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Trapphus/port/entré	20 000	0
Källarutrymmen	35 000	0
Dörrar och lås/porttele	24 419	0
Summa	79 419	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	459 142	472 774
Uppvärmning	249 318	245 134
Vatten	264 151	219 050
Sophämtning	116 445	60 694
Summa	1 089 056	997 652

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	86 129	82 819
Övrigt	20 400	25 500
Bredband/Kabeltv	145 120	145 120
Fastighetsskatt	22 654	22 640
Summa	274 303	276 079

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	21 182	10 292
Övriga förvaltningskostnader	24 093	128 609
Revisionsarvoden	18 938	17 063
Ekonomisk förvaltning	74 272	72 220
Summa	138 485	228 184

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	107 614
Sociala avgifter	33 897	31 186
Summa	148 497	138 800

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 043 757	872 978
Övriga räntekostnader	603	78
Summa	1 044 360	873 056

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 989 377	196 141 325
Årets inköp	0	848 052
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	196 989 377	196 989 377
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 181 368	-12 739 404
Årets avskrivning	-1 498 500	-1 441 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 679 868	-14 181 368
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	181 309 509	182 808 009
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 985 000</i>	<i>27 985 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 264 000	77 264 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
Summa	92 864 000	92 864 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga fordringar hos anställda	3 683	0
Skattekonto	4 830	4 650
Momsfordran	0	83 179
Övriga fordringar	0	1 222
Summa	8 513	89 051

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 035	44 809
Försäkringspremier	90 428	86 129
Förvaltning	23 403	22 383
Summa	158 866	153 321

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,37 %	5 920 091	5 980 967
Stadshypotek	2025-03-03	3,55 %	3 587 500	3 712 500
Stadshypotek	2031-03-01	1,75 %	12 750 875	12 894 375
Stadshypotek	2025-03-03	3,55 %	13 237 875	13 381 375
Summa			35 496 341	35 969 217
Varav kortfristig del			22 888 966	17 298 251

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 256 961 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 597	57 600
El	60 018	61 538
Uppvärmning	30 406	35 383
Utgiftsräntor	44 798	52 025
Vatten	66 175	45 417
Sociala avgifter	16 494	16 000
Förutbetalda avgifter/hyror	288 741	269 982
Beräknat revisionsarvode	24 000	23 000
Summa	588 229	560 945

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 500 000	43 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I mars 2025 har föreningen i samband med förlängning bundit fastighetslån på ca 16,8 MSEK på 10 års bindningstid. Av föreningens totala lån på ca 35,4 MSEK utgörs därmed drygt 83% av bundna lån med förfallodag tidigast i mars 2031. Befintlig låneportfölj beräknas därmed ha en säkrad räntenivå på ca 2,80% fram till första kvartalet 2031.

Underskrifter

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

Lomma

Björn Lanner
Styrelseledamot

Charlotte Wossmark
Styrelseledamot

Gert-Olof Åkerblom
Styrelseledamot

Nils Åkerblom
Ordförande

Sven Tony Richard Björk
Styrelseledamot

Claes Sandelin
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andréa Åkesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 19:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.05.2025 09:29

DOCUMENT ID:

S18nHNgfexx

ENVELOPE ID:

S1x3BVeMege-S18nHNgfexx

DOCUMENT NAME:

Brf Kajutan i Lomma, 769624-3208 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Anders Lanner bjorn@realcore.se	Signed Authenticated	02.05.2025 09:34 02.05.2025 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.96.88
2. CHARLOTTE WOSSMARK wossmark@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 09:48 02.05.2025 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.69.45
3. CLAES SANDELIN claes.sandelin@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 10:22 02.05.2025 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.172.175
4. Sven Tony Richard Björk bjork.richard@telia.com	Signed Authenticated	02.05.2025 16:01 02.05.2025 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.35.96
5. GERT-OLOF ÅKERBLOM gertakerblom@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 06:08 03.05.2025 06:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.183.134
6. NILS ÅKERBLOM nils.akerblom@elkonsultab.se	Signed Authenticated	04.05.2025 16:32 04.05.2025 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.33.43
7. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	05.05.2025 19:56 05.05.2025 19:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.136.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Kajutan i Lomma, org. nr 769624-3208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kajutan i Lomma för år 2024.

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 2024 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kajutan i Lomma för år 2024 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 19:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.05.2025 09:29

DOCUMENT ID:

SJuhSNGeel

ENVELOPE ID:

S1-2SNxzlxx-SJuhSNGeel

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Kajutan i Lomma 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	05.05.2025 19:56	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	05.05.2025 19:54	Low	IP: 83.233.136.213

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