



Välkommen till årsredovisningen för Brf Utkiken 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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2004-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-18 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 25:7	2006	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 2006

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 4 643 kvm och 2 lokaler om 147 kvm. Byggnadernas totalyta är 5615 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Berngarn	Ordförande
Heiko Herwald	Kassör
Jeanette Bengtsson	Styrelseledamot
Gunnar Jönsson	Styrelseledamot
Marie Henschen	Suppleant
Bodil Wirén	Suppleant

Valberedning

Ulla Dymling

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad revisor Cederblads Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2065. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024
- Översyn av ventilationen
 - OVK i samtliga lägenheter
 - Målning och oljning av dörrar och staket
 - Renovering av hissar
- 2023
- Vattenskador åtgärdade i tre lägenheter
 - Länspump bytt i undercentral
 - OVK utförd i hyreslokalerna samt i en lägenhet
 - Takdropp längs Strandpromenaden
 - Diverse lagningar på taken
 - Golvvärme lagad i tiotalet lägenheter
 - Systemet för nödtelefoner i hissarna bytt
 - Beskrining av träd och buskar samt nyplantering av buskar
 - Utemöblerna oljade
 - Muren vid Strandpromenaden och Stiltjeplatsen målad

Avtal med leverantörer

Bredband laddstationer	Tele 2
Dörrautomatik	Great Security
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
El	Kraftringen Nät
Entrémattor	Björkmans Entrémattor
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners/Folksam
Fastighetsnät	Tele 2
Fastighetsskötsel utom ventilation	Lawes Fastighetsservice
Fjärrvärme	Kraftringen Energi
Garageport	Hörmann
Handbrandsläckare	Presto
Hiss- och garageportsbesiktning	Kiwa Inspecta
Hissar	ALT Hiss
Hjärtstartare	Via Medici

Mätsystem el - laddning elbil	IMD
Mätsystem el - lägenhet	IMD
Nyckelservice	Great Security
Parkeringsövervakning	Securitas
Passagesystem	Great Security
Revision	Cederblads Revisionsbyrå
Sophantering	Stena Recycling
Sophantering	Sysav/Ohlsson
Sopkärlstvätt	Kärltvätt i Malmö

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Havsutsikten, med en andel på 88%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar dagvatten, kabel-tv, sophantering, kommunikationsytor och gårdsbelysning. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det har varit ett händelserikt år och vi ser många utmaningar framför oss. Flera lån är på väg att behöva omförhandlas, med i de flesta fall, till betydligt högre räntor än tidigare. Huset närmar sig att bli 20 år gamla och det innebär att underhållet måste ökas. Exempel på detta är våra hissar som har behövt omfattande renoveringar under året. Trots detta har vi kunnat amortera 1 125 000 på våra lån under året. Förhandlingarna med JM har fortsatt under året och vi hoppas kunna nå en överenskommelse med dem under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 808 489	4 591 688	4 563 139	4 198 885
Resultat efter fin. poster	116 127	98 832	386 763	450 828
Soliditet (%)	69	68	68	67
Yttre fond	2 187 518	2 050 401	1 862 861	1 820 393
Taxeringsvärde	84 995 000	84 995 000	84 995 000	69 801 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	860	816	749	749
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,7	78,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 319	9 562	9 764	10 026
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 706	7 907	8 074	8 290
Sparande per kvm totalyta, kr	284	241	339	383
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	64	106	68
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	105	96	108	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	36	41	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	196	255	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	1,61	1,12	-
Räntekänslighet (%)	10,84	11,72	-	-

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 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	54 981 000	-	-	54 981 000
Upplåtelseavgifter	39 799 000	-	-	39 799 000
Fond, yttre underhåll	2 050 401	-117 868	254 985	2 187 518
Balanserat resultat	933 495	216 700	-254 985	895 210
Årets resultat	98 832	-98 832	116 127	116 127
Eget kapital	97 862 728	0	116 127	97 978 855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 150 195
Årets resultat	116 127
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-254 985
Totalt	1 011 337

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	200 271
Balanseras i ny räkning	1 211 608

(Reservering till yttre fond görs till 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.)

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	4 808 486	4 591 688
Övriga rörelseintäkter	3	203 033	218 765
Summa rörelseintäkter		5 011 519	4 810 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 331 398	-2 269 610
Övriga externa kostnader	9	-342 194	-509 785
Personalkostnader	10	-165 366	-118 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 093 262	-1 136 112
Summa rörelsekostnader		-3 932 220	-4 034 351
RÖRELSERESULTAT		1 079 299	776 102
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 935	45 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 018 107	-722 632
Summa finansiella poster		-963 172	-677 270
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		116 127	98 832
ÅRETS RESULTAT		116 127	98 832

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	138 686 898	139 749 558
Maskiner och inventarier	13	0	30 602
Summa materiella anläggningstillgångar		138 686 898	139 780 160
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 686 898	139 780 160
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 388	0
Övriga fordringar	14	2 722 361	2 509 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 505	12 622
Summa kortfristiga fordringar		2 817 254	2 521 667
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 110 096	1 068 047
Summa kassa och bank		1 110 096	1 068 047
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 927 350	3 589 714
SUMMA TILLGÅNGAR		142 614 248	143 369 874

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		94 780 000	94 780 000
Fond för yttre underhåll		2 187 518	2 050 401
Summa bundet eget kapital		96 967 518	96 830 401
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		895 210	933 495
Årets resultat		116 127	98 832
Summa fritt eget kapital		1 011 337	1 032 327
SUMMA EGET KAPITAL		97 978 855	97 862 728
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 150 000	21 500 000
Summa långfristiga skulder		37 150 000	21 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 120 000	22 895 000
Leverantörsskulder		307 586	137 308
Skatteskulder		207 193	201 976
Övriga kortfristiga skulder		70 033	76 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	780 581	696 337
Summa kortfristiga skulder		7 485 393	24 007 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 614 248	143 369 874

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 079 299	776 102
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 093 262	1 136 112
	2 172 562	1 912 214
Erhållen ränta	62 827	45 362
Erlagd ränta	-1 053 682	-722 631
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 181 706	1 234 945
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93 931	18 067
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	288 822	122 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 376 597	1 375 756
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 125 000	-940 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 125 000	-940 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	251 597	435 756
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 454 420	3 018 663
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 706 017	3 454 420

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Utkiken 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.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 - 6,67 %
---------	---------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 826 320	3 478 392
Samfällighetsavgift, ej moms	39 886	16 541
Hysesintäkter lokaler, moms	242 100	227 278
Hysesintäkter garage	445 596	445 280
Hysesintäkter p-plats	16 884	15 603
Hysesintäkter p-plats, moms	6 000	6 000
Deb. fastighetsskatt, moms	19 992	19 992
Vatten, moms	4 800	4 800
El, moms	164 652	327 075
Elintäkter laddstolpe moms	20 239	4 394
Uppvärmning, moms	16 200	16 200
Samfällighetsavgift 4, moms	0	25 046
Påminnelseavgift	180	360
Pantsättningsavgift	0	2 100
Överlåtelseavgift	1 433	2 626
Administrativ avgift, moms	392	0
Administrativ avgift	2 254	0
Vidarefakturerade kostnader	1 561	0
Öres- och kronutjämnning	-3	1
Summa	4 808 486	4 591 688

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	147 448
Övriga intäkter	5 970	0
Försäkringsersättning	197 063	71 317
Summa	203 033	218 765

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	157 426	133 693
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 724	18 603
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	24 410	0
Hissbesiktning	9 563	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	16 070
Brandskydd	2 337	1 879
Gårdkostnader	3 413	35 714
Gemensamma utrymmen	1 507	-2 226
Sopphantering	6 987	2 733
Snöröjning/sandning	29 760	22 820
Serviceavtal	82 875	160 756
Mattvätt/Hyrmattor	17 628	20 565
Förbrukningsmaterial	2 271	1 537
Summa	340 900	412 146

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Försäkringsärenden	0	112 638
Trapphus/port/entr	2 064	0
Dörrar och lås/porttele	16 355	2 160
VVS	17 173	2 922
Ventilation	123 077	0
Elinstallationer	44 134	14 782
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 270	11 227
Hissar	49 986	3 646
Tak	0	9 631
Mark/gård/utemiljö	7 268	0
Vattenskada	0	6 031
Summa	262 327	163 037

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	34 011
Tele/TV/bredband/porttelefon	-0	0
Hiss	200 271	83 857
Summa	200 271	117 868

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	344 506	356 567
Utbetalning elstöd	0	98 705
Uppvärmning	586 846	540 972
Vatten	247 685	200 525
Sophämtning/renhållning	87 737	69 053
Summa	1 266 775	1 265 821

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 472	74 965
Kabel-TV	101 975	133 141
Bredband	118	0
Fastighetsskatt	104 560	102 633
Summa	261 125	310 739

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	658
Tele- och datakommunikation	1 819	10 969
Juridiska åtgärder	169 267	40 840
Revisionsarvoden extern revisor	35 027	22 000
Styrelseomkostnader	66	1 496
Fritids och trivselkostnader	638	22 476
Föreningskostnader	27 023	12 147
Förvaltningsarvode enl avtal	83 773	80 414
Överlåtelsekostnad	3 987	3 676
Pantsättningskostnad	0	3 153
Administration	10 039	2 581
Konsultkostnader	10 554	303 375
Bostadsrätterna Sverige	0	6 000
Summa	342 194	509 785

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	126 600	105 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Lön - fastighetsskötare	16 000	0
Arbetsgivaravgifter	20 766	11 844
Summa	165 366	118 844

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 017 288	722 631
Dröjsmålsränta	819	1
Summa	1 018 107	722 632

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	151 590 600	151 590 600
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	151 590 600	151 590 600
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 841 042	-10 778 382
Årets avskrivning	-1 062 660	-1 062 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 903 702	-11 841 042
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138 686 898	139 749 558
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 210 000</i>	<i>26 210 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 584 000	68 584 000
Taxeringsvärde mark	16 411 000	16 411 000
Summa	84 995 000	84 995 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	385 030	385 030
Utgående anskaffningsvärde	385 030	385 030
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-354 428	-280 976
Avskrivningar	-30 602	-73 452
Utgående avskrivning	-385 030	-354 428
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	30 602

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	126 440	122 672
Transaktionskonto	1 525 621	1 319 565
Borgo räntekonto	1 070 300	1 066 807
Summa	2 722 361	2 509 045

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 724	4 730
Förutbet försäkr premier	27 240	0
Förutbet kabel-TV	9 356	0
Förutbet bredband	25 185	0
Upplupna ränteintäkter	0	7 892
Summa	75 505	12 622

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	0,75 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,65 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-10-30	0,82 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2026-01-30	3,67 %	8 500 000	9 035 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,64 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,68 %	7 270 000	7 860 000
Summa			43 270 000	44 395 000
Varav kortfristig del			6 120 000	22 895 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 670 000 kr.

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

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 380	0
Uppl kostn el	38 923	0
Uppl kostnad Värme	45 253	0
Uppl kostnad Extern revisor	31 000	27 000
Uppl kostn räntor	69 021	104 596
Uppl kostn vatten	61 620	51 731
Uppl kostnad Sophämtning	1 491	0
Uppl kostnad arvoden	128 600	116 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 740	11 844
Förutbet hyror/avgifter	385 553	385 166
Summa	780 581	696 337

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 720 000	56 720 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% from mars. Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Lomma

Anders Bergarn
Ordförande

Heiko Herwald
Kassör

Jeanette Bengtsson
Styrelseledamot

Gunnar Jönsson
Styrelseledamot

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

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.03.2025 20:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.03.2025 11:27

DOCUMENT ID:

SyZIGcB_ike

ENVELOPE ID:

HJxzqSdi1g-SyZIGcB_ike

DOCUMENT NAME:

Brf Utkiken i Lomma, 769610-4640 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN GUNNAR JÖNSSON s43g42@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 14:42 07.03.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.5.232
2. Eva Dagny Jeanette Bengtsson prastkragen5@gmail.com	Signed Authenticated	08.03.2025 22:45 07.03.2025 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.0.196
3. Anders Jarl Bergarn anders.bergarn@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 22:57 08.03.2025 07:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.4.113
4. HEIKO HERWALD heikoherwald@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 08:28 13.03.2025 08:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.1.119
5. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	Signed Authenticated	16.03.2025 20:45 16.03.2025 20:39	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90

* 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 Utkiken i Lomma, org.nr 769610-4640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utkiken i Lomma för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utkiken i Lomma för år räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.03.2025 20:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.03.2025 11:27

DOCUMENT ID:

SkXgGcrOsJe

ENVELOPE ID:

SJllzqH_jkl-SkXgGcrOsJe

DOCUMENT NAME:

RB 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAAK	 Signed	16.03.2025 20:45	eID	Swedish BankID
magnus.haak@cederblads.se	Authenticated	16.03.2025 20:38	Low	IP: 4.223.97.90

* 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