

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Utkiken i Lomma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med 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 Söderberg och Partners/Folksam.

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

Paul Andersson	Ordförande
Håkan Frangeur	Styrelseledamot
Karin Palmkvist	Styrelseledamot
Gunnar Jönsson	Styrelseledamot
Tillbjörn Persson	Styrelseledamot
Bodil Wirén	Suppleant

### Valberedning

Leif Altheden  
Hans Ramhorn

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller minst två ledamöter tillsammans.

## Revisorer

Magnus Haak    Revisor    Cederblad & Co Revisionsbyrå AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-05. Antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Utförda historiska underhåll

- 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 tioalet lägenheter  
Systemet för nödtelefoner i hissarna bytt  
Beskrining av träd och buskar samt nyplantering av buskar  
Utemöblerna oljade  
Muren vid Strandpromenaden och Stiltjeplatsen målad

## Planerade underhåll

- 2024 ● Översyn av ventilationen  
OVK i samtliga lägenheter  
Målning och oljning av dörrar och staket

## Avtal med leverantörer

Hissar	ALT Hiss
Entrémattor	Björkmans Entrémattor
Revision	Cederblads Revisionsbyrå
Nyckelservice	Great Security
Passagesystem	Great Security
Dörrautomatik	Great Security
Garageport	Hörmann
Mätsystem el - laddning elbil	IMD
Mätsystem el - lägenhet	IMD
Hiss- och garageportsbesiktning	Kiwa Inspecta
Fjärrvärme	Kraftringen Energi
El	Skånska Energi

Fastighetsskötsel utom ventilation	Lawes Fastighetsservice
Handbrandsläckare	Presto
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Parkeringsövervakning	Securitas
Sophantering	Stena Recycling
Sophantering	Sysav/Ohlsson
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners/Folksam
Fastighetsnät	Tele 2
Bredband laddstationer	Tele 2
Hjärtstartare	Via Medici

### Medlem i samfällighet

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Det ekonomiska läget har förändrats under året på grund av höjda låneräntor och inflationens affekter. Priser och avgifter har stigit och föreningen har därför behövt höja medlemsavgifterna med tio procent. Denna höjning gjordes från januari 2024.

Under året har ett lån satts om och samtidigt har vi gjort en extra amortering på 800.000 kronor. Det nya lånet är på 7.860.000 kronor med en rörligt ränta på 3,99 procent. Den sista januari 2024 går ett lån på cirka nio miljoner kronor ut och ska omförhandlas. I oktober ska ett lån på sex miljoner kronor omförhandlas.

Vi har öppnat ett placeringskonto hos SHB, där vi i skrivande stund får en ränta på 3,8 procent.

Under året har föreningen erhållit elstöd, vilket fördelats efter andelstal till medlemmarna. Elpriset har inte stigit lika mycket som befarat och priset för medlemmarna har kunnat sänkas flera gånger under året.

För att få en överblick över föreningens ekonomi redovisar vi fem nyckeltal.

#### Sparande

Sparande är det som återstår när avskrivningar och kostnader för periodiskt underhåll har räknats bort ur resultatet. Beloppet delas sedan med föreningens totalyta (sparande/kvm). Vårt värde är 241/kvm.

Högt=301 kr/kvm, Måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 121-200 kr/kvm och mycket lågt= mindre än 120 kr/kvm.

#### Skuldsättning

Värdering av föreningens skuld. Här avses föreningens lån som vi betalar räntor på. Ett jämförbart värde fås genom att dela skulden med den totala ytan (skuldsättning/kvm). Vårt värde är 7.907 kr/kvm.

Lågt= mindre än 3000 kr/kvm, normalt= 3001-8000 kr/kvm, högt= 8001-15000 kr/kvm och mycket högt= större än 15001 kr/kvm.

#### Energikostnad

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan; boytor och lokalytor. Kostnader för uppvärmning, el och vatten ingår. Vårt värde är 196/kvm.

Riktvärdet för normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Energipriserna har stor betydelse men även många andra faktorer spelar in.

### Räntekänslighet

Värdet visar hur många procent som styrelsen behöver höja avgiften om låneräntan stiger med exempelvis en procentenhet för att behålla samma sparande som föreningen har för tillfället. Vårt värde är 12%.

### Årsavgift

För att få fram ett värde som är jämförbart delas årsavgifterna med bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Vårt värde är 816.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

### Förändringar i avtal

#### Förändringar i avtal

Under året har vi haft två hyresavtal och 23 affärsavtal. Lista på avtalen finns i årsredovisningen. Två avtalsförändringar har gjorts: för hissarna har vi nu avtal med ALT istället för Kone och för översyn av brandsläckare har Presto ersatt Anticimex.

Vi har avtal med Lawes för skötsel av trädgård och byggnader. för trädgården har vi även köpt extra tjänster. Värmecentralen, fläkt, vattensystem med mera sköts av Kraftringen.

### Övriga uppgifter

Under året har vi vid två stämmor beslutat om stadgeändringar. Anledningen till förändringarna var en lagändring. Inför årsstämman den 31 maj skickades information om ändringarna ut till alla medlemmar i form av jämförelsedokument mellan gamla och nya stadgar.

#### Medlemsaktiviteter

Den 23 september hade föreningen en guidad busstur i spåren av "Slaget vid Lund". Dagen inleddes med lunch på Vismarlövs café. Cirka 30 personer deltog.

I början av december hölls traditionsenligt glöggmingel för samtliga medlemmar under avslappnade former. Cirka 35 personer deltog.

#### Garantiprocesen mot JM

Vi fortsätter våra diskussioner med JM. Bägge sidor använder nu allt oftare begreppet slutuppgörelse. Den svåra nöten att knäcka nu är de skador som JM erkänt är fel men där vi inte är nöjda med deras åtgärder. JM vill inte åtgärda felen.

#### Samfälligheten

Föreningen samt några från radhusen ansökte om utökning av gemensamhetsanläggningen för en del år sedan. Förrättningen överklagades av tre radhusägare och domstolen återförvisade ärendet till Lantmäteriet. Nya beslut där parkeringsplatserna togs bort utfördes av Lantmäteriet. Även dessa beslut överklagades. Domstolen har under 2023 inte vidtagit några åtgärder.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 67 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 591 688	4 563 139	4 198 885	4 136 526
Resultat efter fin. poster	98 832	386 763	450 828	703 052
Soliditet (%)	68	68	67	66
Yttre fond	2 050 401	1 862 861	1 820 393	1 684 271
Taxeringsvärde	84 995 000	84 995 000	69 801 000	69 801 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	816	749	749	749
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 562	9 764	10 026	10 401
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 907	8 074	8 290	8 600
Sparande per kvm totalyta, kr	241	339	383	407
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	106	68	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	96	108	105	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	41	39	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	196	255	213	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,61	1,12	-	-
Räntekänslighet (%)	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 (totalt 310 964 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.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	54 981 000	-	-	54 981 000
Upplåtelseavgifter	39 799 000	-	-	39 799 000
Fond, yttre underhåll	1 862 861	-67 445	254 985	2 050 401
Balanserat resultat	734 272	454 208	-254 985	933 495
Årets resultat	386 763	-386 763	98 832	98 832
<b>Eget kapital</b>	<b>97 763 896</b>	<b>0</b>	<b>98 832</b>	<b>97 862 728</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 188 480
Årets resultat	98 832
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-254 985
<b>Totalt</b>	<b>1 032 327</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	117 868
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 150 195</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 591 688	4 563 139
Övriga rörelseintäkter	3	218 765	37 120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 810 453</b>	<b>4 600 259</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 269 610	-2 258 391
Övriga externa kostnader	9	-509 785	-180 743
Personalkostnader	10	-118 844	-134 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 136 112	-1 127 714
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 034 351</b>	<b>-3 701 823</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>776 102</b>	<b>898 436</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 362	4 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-722 632	-516 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-677 270</b>	<b>-511 674</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>98 832</b>	<b>386 763</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>98 832</b>	<b>386 763</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	139 749 558	140 812 218
Maskiner och inventarier	13	30 602	104 054
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>139 780 160</b>	<b>140 916 272</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>139 780 160</b>	<b>140 916 272</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	18 158
Övriga fordringar	14	2 509 045	3 153 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12 622	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 521 667</b>	<b>3 172 025</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 068 047	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 068 047</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 589 714</b>	<b>3 172 025</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>143 369 874</b>	<b>144 088 298</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		94 780 000	94 780 000
Fond för yttre underhåll		2 050 401	1 862 861
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>96 830 401</b>	<b>96 642 861</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		933 495	734 272
Årets resultat		98 832	386 763
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 032 327</b>	<b>1 121 035</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>97 862 728</b>	<b>97 763 896</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	21 500 000	36 505 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 500 000</b>	<b>36 505 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		22 895 000	8 830 000
Leverantörsskulder		137 308	164 187
Skatteskulder		201 976	197 926
Övriga kortfristiga skulder		76 525	78 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	696 337	548 328
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 007 146</b>	<b>9 819 402</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>143 369 874</b>	<b>144 088 298</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>776 102</b>	<b>898 436</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 136 112	1 127 714
	<b>1 912 214</b>	<b>2 026 150</b>
Erhållen ränta	45 362	4 865
Erlagd ränta	-722 631	-533 079
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 234 945</b>	<b>1 497 936</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 067	98 470
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	122 744	72 259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 375 756</b>	<b>1 668 666</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-376 750
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-376 750</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-940 000	-1 213 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-940 000</b>	<b>-1 213 750</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>435 756</b>	<b>78 166</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 018 663</b>	<b>2 940 497</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 454 420</b>	<b>3 018 663</b>

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 478 392	3 478 435
Samfällighetsavgift, ej moms	16 541	39 900
Hysesintäkter lokaler, moms	227 278	225 026
Hysesintäkter garage	445 280	356 135
Hysesintäkter p-plats	15 603	14 286
Hysesintäkter p-plats, moms	6 000	6 000
Deb. fastighetsskatt, moms	19 992	0
Vatten, moms	4 800	4 800
El, moms	327 075	419 478
Elintäkter laddstolpe moms	4 394	0
Uppvärmning	0	16 200
Uppvärmning, moms	16 200	0
Samfällighetsavgift 4, moms	25 046	0
Påminnelseavgift	360	0
Pantsättningsavgift	2 100	2 898
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	1	-18
<b>Summa</b>	<b>4 591 688</b>	<b>4 563 139</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	147 448	0
Övriga intäkter	0	37 120
Försäkringsersättning	71 317	0
<b>Summa</b>	<b>218 765</b>	<b>37 120</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	133 693	136 634
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 603	11 487
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	23 653
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	16 070	0
Brandskydd	1 879	2 609
Gårdkostnader	35 714	81 981
Gemensamma utrymmen	-2 226	1 928
Sophantering	2 733	0
Snöröjning/sandning	22 820	46 092
Serviceavtal	160 756	127 768
Mattvätt/Hyrmattor	20 565	14 542
Förbrukningsmaterial	1 537	1 116
<b>Summa</b>	<b>412 146</b>	<b>447 809</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	0
Försäkringsärende	112 638	0
Trapphus/port/entr	0	25 703
Källarutrymmen	0	2 485
Dörrar och lås/porttele	2 160	23 590
VVS	2 922	27 705
Ventilation	0	21 125
Elinstallationer	14 782	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	11 227	34 228
Hissar	3 646	36 923
Tak	9 631	12 654
Garage/parkering	0	16 120
Vattenskada	6 031	2 500
<b>Summa</b>	<b>163 037</b>	<b>203 033</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	10 355
Gemensamma utrymmen	0	1 000
VVS	0	57 090
Ventilation	34 011	0
Hiss	83 857	0
<b>Summa</b>	<b>117 868</b>	<b>68 445</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	356 567	492 778
Utbetalning elstöd	98 705	0
Uppvärmning	540 972	502 468
Vatten	200 525	188 618
Sophämtning/renhållning	69 053	66 769
<b>Summa</b>	<b>1 265 821</b>	<b>1 250 633</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74 965	65 187
Kabel-TV	133 141	123 941
Fastighetsskatt	102 633	99 343
<b>Summa</b>	<b>310 739</b>	<b>288 471</b>



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	658	625
Tele- och datakommunikation	10 969	14 067
Juridiska åtgärder	40 840	13 665
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Övriga förluster	0	735
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	21 895
Styrelseomkostnader	1 496	4 199
Fritids och trivselkostnader	22 476	5 905
Föreningskostnader	12 147	14 204
Förvaltningsarvode enl avtal	80 414	78 154
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	3 153	0
Administration	2 581	8 558
Konsultkostnader	303 375	12 734
Bostadsrätterna Sverige	6 000	6 000
<b>Summa</b>	<b>509 785</b>	<b>180 743</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	122 000
Övriga arvoden	2 000	0
Bilersättning skattefri	0	520
Arbetsgivaravgifter	11 844	12 456
<b>Summa</b>	<b>118 844</b>	<b>134 976</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	722 631	516 532
Dröjsmålsränta	1	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	7
<b>Summa</b>	<b>722 632</b>	<b>516 539</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	151 590 600	151 213 850
Årets inköp	0	376 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>151 590 600</b>	<b>151 590 600</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 778 382	-9 736 360
Årets avskrivning	-1 062 660	-1 042 022
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 841 042</b>	<b>-10 778 382</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>139 749 558</b>	<b>140 812 218</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 210 000</i>	<i>26 210 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	68 584 000	68 584 000
Taxeringsvärde mark	16 411 000	16 411 000
<b>Summa</b>	<b>84 995 000</b>	<b>84 995 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	385 030	385 030
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>385 030</b>	<b>385 030</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-280 976	-195 284
Avskrivningar	-73 452	-85 692
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-354 428</b>	<b>-280 976</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>30 602</b>	<b>104 054</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	122 672	135 204
Klientmedel	0	1 964 026
Transaktionskonto	1 319 565	0
Borgo räntekonto	1 066 807	1 054 637
<b>Summa</b>	<b>2 509 045</b>	<b>3 153 867</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	4 730	0
Upplupna ränteintäkter	7 892	0
<b>Summa</b>	<b>12 622</b>	<b>0</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	0,75 %	7 500 000	7 500 000
Handelsbanken	2024-10-30	0,73 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2025-10-30	0,82 %	6 000 000	6 000 000
Handelsbanken	2024-01-30	1,09 %	9 035 000	9 125 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,64 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2024-02-01	4,84 %	7 860 000	8 710 000
<b>Summa</b>			<b>44 395 000</b>	<b>45 335 000</b>
Varav kortfristig del			22 895 000	8 830 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 500 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	27 000	20 000
Uppl kostn räntor	104 596	32 882
Uppl kostn vatten	51 731	0
Uppl kostnad arvoden	116 000	122 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 844	12 456
Förutbet hyror/avgifter	385 166	360 990
<b>Summa</b>	<b>696 337</b>	<b>548 328</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	56 720 000	56 720 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Framtidsfrågor På grund av det allmänna ekonomiska läget med inflation och höjda räntor är vi nu försiktiga med större satsningar. 2024 ska två lån omförhandlas och vi kommer att få en högre ränta än den nuvarande. Under det kommande året planeras en översyn av ventilationen varefter eventuella åtgärder får beslutas. Problemen med gemensamma ytor för exempelvis handikappfordon och föreningsaktiviteter kvarstår. Avsaknaden av sådana utrymmen i vår förening är tydlig. Vi har inte släppt denna fråga, men avvägningar måste göras mellan nya satsningar och låneamorteringar när vi tar ställning till vad som är bäst för föreningen.

## Underskrifter

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

Lomma

---

Gunnar Jönsson  
Styrelseledamot

---

Håkan Frangeur  
Styrelseledamot

---

Karin Palmkvist  
Styrelseledamot

---

Paul Andersson  
Ordförande

---

Tillbjörn Persson  
Styrelseledamot

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

---

Cederblad & Co Revisionsbyrå AB  
Magnus Haak  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 20:40

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 08:16

DOCUMENT ID:

r1WP2dc\_fR

ENVELOPE ID:

SJPnOq\_MA-r1WP2dc\_fR

DOCUMENT NAME:

Brf Utkiken i Lomma, 769610-4640 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVEN GUNNAR JÖNSSON s43g42@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:13 08.05.2024 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/06/02) IP: 83.253.8.28
2. TILLBJÖRN PERSSON tillbjorn.persson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:20 08.05.2024 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/07) IP: 83.253.0.130
3. Håkan Lennart Frangeur hakan.frangeur@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 10:27 08.05.2024 09:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/14) IP: 83.253.13.51
4. Paul Erik Andersson paulandersson.lomma@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 11:17 08.05.2024 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/05/20) IP: 83.253.8.136
5. KARIN PALMKVIST karinpalmkvist@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 11:17 08.05.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/02) IP: 83.253.8.227
6. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	Signed Authenticated	10.05.2024 20:40 10.05.2024 20:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/01) 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 2023-01-01—2023-12-31.

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 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 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 revisions sed 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 2023-01-01—2023-12-31 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 revisionsssed 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 2024-

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 20:39

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 08.05.2024 08:16

DOCUMENT ID:

SkXP3\_5dG0


ENVELOPE ID:

HkgPhu5uGC-SkXP3\_5dG0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Utkiken i Lomma att signera.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	 Signed Authenticated	10.05.2024 20:39 10.05.2024 20:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/01) 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