

# Årsredovisning 2023

Brf Kajutan i Lomma

769624-3208



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajutan 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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</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 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
Carl Arne Alexander Ljungar	Styrelseledamot
Charlotte Wossmark	Styrelseledamot
Gert-Olof Åkerblom	Styrelseledamot
Sven Tony Richard Björk	Styrelseledamot
Claes Sandelin	Styrelseledamot

### Valberedning

Anne-Britt Hansen och Peter Lundgren.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Andréa Åkesson Revisor KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

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

## Planerade underhåll

- 2024 ● Målning källare och trapphus  
Underhållsspolning av avlopp

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	BoNea Förvaltning AB
Hissunderhåll	ALT Hiss AB
Teknisk förvaltning	AB Lawe´s Fastighetservice
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 egensamhetsanläggning avseende 9 markparkeringsplatser, planteringar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

### Föreningsaktiviteter under året

Föreningen anordnade den 8 september 2023 en trädgårdsfest för att fira föreningens 10-årsjubileum.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2031.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

För räkenskapsåret 2023 redovisas en förlust på 704 KSEK (jämfört förlust 539 KSEK för räkenskapsåret 2022). Intäkterna uppgick till 3 585 KSEK (2022: 3 350 KSEK). På kostnadssidan utgör största avvikelserna ökade kostnader för el och fjärrvärme samt ökade räntekostnader.

Räntekostnader till kreditinstitut uppgick under 2023 till 873 KSEK (2022: 544 KSEK).

Föreningen hade per balansdag 2023-12-31 en belåning i kreditinstitut om 35 969 KSEK. Årlig amortering uppgick under 2023 till 848 KSEK. Under 2023 har ett tidigare lån med bunden ränta förlängts till att löpa med rörlig ränta. I mars 2024 har ytterligare ett lån som tidigare löpt med bunden ränta förlängts med rörlig ränta. I mars 2025 ska ytterligare ett lån som i dagsläget har bunden ränta förlängas med nya villkor.

Kassalikviditeten uppgick per balansdag 2023-12-31 till 996 KSEK.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inför 2023 med 2%. Styrelsen har under hösten 2023 följt utvecklingen på räntemarknaden och kostnadsutvecklingen på driftssidan i föreningen. I februari 2024 har beslutats att höja medlemsavgifter samt avgifter för garageplatser och parkeringsplatser med 7,5%. Styrelsen följer löpande kostnadsutveckling av drift och underhåll samt utvecklingen på räntemarknaden som kommer att ligga till grund för vilka beslut som tas beträffande avgifter för kommande år.

I samband med låneförläggning i mars 2024 har föreningen tillfälligt sänkt sin årliga amortering med 500 KSEK till 348 KSEK per år. Detta till följd av att föreningen under de senaste två åren finansierat alla investeringar med egna medel och att räntemarknaden stigit kraftigt. Strategin är att åter höja amorteringsnivån i takt med att föreningens kassaflöde stärks.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 2%.

#### Övriga uppgifter

##### Investeringar

Solcellsanläggning på 232 kvm installerades på hösten och beräknas producera 44 000kWh/år. Med denna anläggning undviker vi koldioxidutsläpp med 21 000kr/år och bidrar till en bättre miljö. Investeringen uppgick till 745 000kr exkl moms (moms är avdragsgillt), pay off beräknas till 10 år.

Inom garaget utökades billaddarna med två nya för att täcka efterfrågan.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 81 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 417 575	3 336 483	3 326 572	3 383 647
Resultat efter fin. poster	-704 000	-539 472	-485 718	-66 553
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	1 592 307	1 384 505	1 266 505	1 266 505
Taxeringsvärde	92 864 000	92 864 000	77 644 000	77 644 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	669	654	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	87,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 029	8 218	8 404	8 580
Skuldsättning per kvm totalyta	6 121	6 266	6 407	6 541
Sparande per kvm totalyta	131	158	181	227
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	58	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	42	45	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	39	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	159	142	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	1,46	1,38	1,18
Räntekänslighet (%)	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 153 106 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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Styrelsen har fattade i februari 2024 beslut om höjning av avgifter med 7,5% fr o m andra kvartalet 2024. Därutöver sänktes amortering på fastighetslån med 500 KSEK årligen. Styrelsen följer utvecklingen på räntemarknaden där det förväntas räntesänkningar närmsta åren. Nivån på framtida avgifter kommer beslutas utifrån utveckling av drift- och räntekostnader där utgångspunkten är att föreningen ska ha positivt kassaflöde varje kalenderår.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	93 200 000	-	-	93 200 000
Upplåtelseavgifter	59 300 000	-	-	59 300 000
Fond, yttre underhåll	1 384 505	-	207 802	1 592 307
Balanserat resultat	-5 380 831	-539 472	-207 802	-6 128 105
Årets resultat	-539 472	539 472	-704 000	-704 000
<b>Eget kapital</b>	<b>147 964 202</b>	<b>0</b>	<b>-704 000</b>	<b>147 260 203</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 128 105
Årets resultat	-704 000
<b>Totalt</b>	<b>-6 832 105</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	268 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-32 709
Balanseras i ny räkning	-7 068 196
	<b>-6 832 105</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	3 417 575	3 336 483
Övriga rörelseintäkter	3	167 514	13 625
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 585 089</b>	<b>3 350 108</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 632 184	-1 681 443
Övriga externa kostnader	8	-228 184	-134 153
Personalkostnader	9	-138 800	-124 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 441 964	-1 406 628
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 441 132</b>	<b>-3 346 631</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>143 958</b>	<b>3 477</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 099	1 340
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-873 056	-544 288
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-847 957</b>	<b>-542 948</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-704 000</b>	<b>-539 472</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-704 000</b>	<b>-539 472</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	182 808 009	183 401 921
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>182 808 009</b>	<b>183 401 921</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>182 808 009</b>	<b>183 401 921</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 485	24 198
Övriga fordringar	12	89 051	4 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	153 321	46 301
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>246 857</b>	<b>75 053</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		995 976	1 897 145
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>995 976</b>	<b>1 897 145</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 242 833</b>	<b>1 972 198</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>184 050 842</b>	<b>185 374 119</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		152 500 000	152 500 000
Fond för yttre underhåll		1 592 307	1 384 505
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>154 092 307</b>	<b>153 884 505</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 128 105	-5 380 831
Årets resultat		-704 000	-539 472
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 832 105</b>	<b>-5 920 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>147 260 203</b>	<b>147 964 202</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	18 670 966	22 648 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 670 966</b>	<b>22 648 718</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		17 298 251	14 168 375
Leverantörsskulder		260 478	151 297
Skatteskulder		-1	1 033
Övriga kortfristiga skulder		0	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	560 945	440 496
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 119 673</b>	<b>14 761 199</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>184 050 842</b>	<b>185 374 119</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>143 958</b>	<b>3 477</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 441 964	1 406 628
	<b>1 585 922</b>	<b>1 410 105</b>
Erhållen ränta	25 099	1 340
Erlagd ränta	-821 031	-544 288
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>789 989</b>	<b>867 156</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-171 804	62 775
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	176 573	-158 863
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>794 758</b>	<b>771 068</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-848 052	-47 575
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-848 052</b>	<b>-47 575</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-847 876	-832 657
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-847 876</b>	<b>-832 657</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-901 170</b>	<b>-109 164</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 897 145</b>	<b>2 006 309</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>995 976</b>	<b>1 897 145</b>

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 699 664	2 646 784
Hysesintäkter, p-platser	384 545	375 192
Kabel-TV/Bredband	142 560	142 560
Vatten	26 668	37 997
El	126 438	103 200
Övriga intäkter	37 700	30 750
<b>Summa</b>	<b>3 417 575</b>	<b>3 336 483</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Övriga intäkter	167 518	13 626
<b>Summa</b>	<b>167 514</b>	<b>13 625</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	84 516	84 516
Besiktning och service	46 087	81 313
Övrigt	62 737	66 147
Snöskottning	14 376	17 958
<b>Summa</b>	<b>207 716</b>	<b>249 934</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	7 906
Bostäder VVS	0	40 625
Soprum/miljöanläggning	9 246	33 378
Dörrar och lås/porttele	17 272	22 240
Övriga gemensamma utrymmen	1 656	0
VA	0	16 708
Ventilation	33 966	25 251
El	0	11 894
Hissar	42 920	47 009
Tak	0	2 050
Garage och p-platser	45 677	72 104
<b>Summa</b>	<b>150 737</b>	<b>279 164</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	472 774	342 350
Uppvärmning	245 134	262 537
Vatten	219 050	226 811
Sophämtning	60 694	56 456
<b>Summa</b>	<b>997 652</b>	<b>888 154</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	82 819	75 731
Övrigt	25 500	20 700
Bredband/Kabeltv	145 120	145 120
Fastighetsskatt	22 640	22 640
<b>Summa</b>	<b>276 079</b>	<b>264 191</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	0	1 808
Förbrukningsmaterial	10 292	10 358
Övriga förvaltningskostnader	128 609	32 452
Revisionsarvoden	17 063	19 875
Ekonomisk förvaltning	72 220	69 660
<b>Summa</b>	<b>228 184</b>	<b>134 153</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	107 614	96 600
Sociala avgifter	31 186	27 807
<b>Summa</b>	<b>138 800</b>	<b>124 407</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	872 978	543 966
Övriga räntekostnader	78	322
<b>Summa</b>	<b>873 056</b>	<b>544 288</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	196 141 325	196 000 000
Årets inköp	848 052	141 325
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>196 989 377</b>	<b>196 141 325</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 739 404	-11 332 776
Årets avskrivning	-1 441 964	-1 406 628
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 181 368</b>	<b>-12 739 404</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>182 808 009</b>	<b>183 401 921</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 985 000</i>	<i>27 985 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	77 264 000	77 264 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
<b>Summa</b>	<b>92 864 000</b>	<b>92 864 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 650	4 554
Momsfordran	83 179	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 222	0
<b>Summa</b>	<b>89 051</b>	<b>4 554</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 809	28 246
Försäkringspremier	86 129	0
Förvaltning	22 383	18 055
<b>Summa</b>	<b>153 321</b>	<b>46 301</b>



## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,37 %	5 980 967	6 041 843
Stadshypotek	2023-03-01	1,24 %		13 524 875
Stadshypotek	2024-03-01	1,44 %	3 712 500	4 212 500
Stadshypotek	2031-03-01	1,75 %	12 894 375	13 037 875
Stadshypotek	2024-03-01	4,57 %	13 381 375	
<b>Summa</b>			<b>35 969 217</b>	<b>36 817 093</b>
Varav kortfristig del			17 298 251	14 168 375

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 729 837 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 600	51 884
El	61 538	42 701
Uppvärmning	35 383	37 131
Utgiftsräntor	52 025	0
Vatten	45 417	0
Sociala avgifter	16 000	16 000
Förutbetalda avgifter/hyror	269 982	269 780
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
<b>Summa</b>	<b>560 945</b>	<b>440 496</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	43 500 000	43 500 000

## Underskrifter

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

Lomma

---

Björn Lanner  
Styrelseledamot

---

Carl Arne Alexander Ljungar  
Styrelseledamot

---

Charlotte Wossmark  
Styrelseledamot

---

Claes Sandelin  
Styrelseledamot

---

Gert-Olof Åkerblom  
Styrelseledamot

---

Nils Åkerblom  
Ordförande

---

Sven Tony Richard Björk  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.06.2024 14:39

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 31.05.2024 08:24

DOCUMENT ID:

ryZGV61PEC

ENVELOPE ID:

H1fV6yVNC-ryZGV61PEC

DOCUMENT NAME:

Brf Kajutan i Lomma, 769624-3208 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GERT-OLOF ÅKERBLOM gertakerblom@hotmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 08:32 31.05.2024 08:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/21) IP: 78.69.0.106
2. Björn Anders Lanner bjorn@realcore.se	Signed Authenticated	31.05.2024 09:28 31.05.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/28) IP: 83.254.130.98
3. CLAES SANDELIN claes.sandelin@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 10:12 31.05.2024 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/10) IP: 83.187.161.173
4. NILS ÅKERBLOM nils.akerblom@elkonsultab.com	Signed Authenticated	31.05.2024 10:32 31.05.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/08/05) IP: 213.66.33.43
5. CHARLOTTE WOSSMARK wossmark@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 10:35 31.05.2024 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/07) IP: 192.71.69.46
6. Sven Tony Richard Björk bjork.richard@telia.com	Signed Authenticated	31.05.2024 12:15 31.05.2024 12:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/06) IP: 95.193.142.96
7. Carl Arne Alexander Ljungar alexander.ljungar@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 13:08 31.05.2024 13:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/07) IP: 94.234.113.66
8. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	02.06.2024 14:39 02.06.2024 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

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

## Custom events

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

---

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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 revisionsmed 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 2023 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 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:

02.06.2024 14:39

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 31.05.2024 08:24

DOCUMENT ID:

Bk7zVa1vNC

ENVELOPE ID:

SkIf4aJvER-Bk7zVa1vNC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Kajutan i Lomma 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	02.06.2024 14:39 02.06.2024 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

\* 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