

Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma

Org.nr: 769629-9028

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma, 769629-9028, med säte i Lomma kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Lomma ga:54 och Lomma ga:55. Ändamålet för ga:54 är värme, vatten och avlopp. Ändamålet för ga:55 är el och datakommunikation.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Helena Denker
Ledamot	Christer Böös
Ledamot	Rickard Franke
Ledamot	Nedzad Avdic
Ledamot	Pia Thorengaard
Suppleant	Rikard Flodin
Suppleant	Gun Andersson
Suppleant	Alexander Ekström

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ingela Gunnarsson och Kerstin Andersson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:157 i Lomma kommun med därpå uppförda byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adresser är Bojgränd 2-6, Kajgatan 4 A-F, 6 A-H och Skotgränd 1-27 .

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt och 73 parkeringsplatser med hyresrätt i garaget, 22 av dessa är platser med laddning för el-bilar och 5 är MC-platser. Föreningen upplåter även 2 parkeringsplatser med hyresrätt mot Skotgränd samt har även 5 besöksparkeringsplatser på gården.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	17	25	21	1

Total tomtarea: 5 262 kvm

Total bostadsarea: 5 553 kvm

Total garagearea: 2 387 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-21.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Krafttringen
Jour	Örestads bevakning
Mätning El och Vatten	Brunata
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal TV/bredband/telefoni	Telia
Serviceavtal skadedjur	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 159 139 kr och planerat underhåll för 169 361kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-05-31 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 532 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 276 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-10. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

2024 har präglats av ett hårt arbete med att skriva ett avtal på solcellsanläggning. Det visade sig att ingen kunde garantera att taket på höghuset skulle klara av att bära solceller. Inte JM och inte heller takstolskonstruktören. Alternativet blev att satsa på en anläggning på hela taket på Parkhuset. Då var det istället problem med att den huskroppen har en egen elcentral och tidigare har det funnits en regel som förbjöd en elektrisk sammankoppling av två separata byggnader. Den regeln är numera borttagen. Därmed kunde vi gå vidare med anläggningen på Parkhuset. I september tecknade föreningen avtal med EnergiEngagemang. Anläggningen kommer att färdigställas och tas i bruk under 2025, Produktionen beräknas till 86 000 kWh per år. Kostnadsbesparingen beräknas till mellan 150 – 175 000 kr/år.

Styrelsen har, tillsammans med Sustend, tagit fram en underhållsplan som sträcker sig över 50 år. De första åtgärderna enligt planen var bl a underhållsspolning av avloppsledningar, underhåll av utemöbler och byte av sand i sandlådan. Dessa punkter har åtgärdats. Kommande underhåll under 2025 består till största delen av målning av träpartier.

Under 2024 anordnade styrelsen föreningens första aktivitetsdag för medlemmarna. Under dagen hjälptes vi åt att byta sand i sandlådan, slipa och olja utemöbler, tvätta bort fläckar på väggar i trapphus, sopa och snygga till rampen på Skotgränd och samtliga soprum. Dagen avslutades med korvgrillning och kaffe. Ca 20 personer deltog och styrelsen ser fram emot ett minst lika stort deltagande vid nästa aktivitetsdag under våren 2025.

Efterfrågan på laddplatser är fortsatt stor och under året har 16-17 varit uthyrda. Även det här året har det varit några incidenter då laddningen inte har fungerat, så nu har OKQ8 tagit över övervakningen och servicen av anläggningen. Därigenom skall upptäckten och åtgärdande av fel i anläggningen ske snabbare.

I december bjöd styrelsen in till Glöggmingel på innergården. Vi som var där hade en trevlig stund med mingel, glögg, lussekatter och pepparkakor. Vi ser fram emot att få träffa ännu fler av våra medlemmar vid glöggminglet i december 2025.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 10 överlåtelse av bostadsrätter (2023 skedde 10 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 105 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 103.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/kabel-TV. Föreningen har avläsning av el och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	5 837	5 370	5 023	5 090
Resultat efter finansiella poster, tkr	-544	-838	-558	43
Förändring av underhållsfond	1 363	756	765	1 155
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	20	333	603	794
Sparande kr/kvm	279	276	321	351
Soliditet, %	76	76	76	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	837	773	732	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80	80	81	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	757	701	661	661
Driftkostnad kr/kvm	436	385	369	381
Energikostnad kr/kvm	275	227	224	240
Ränta kr/kvm	253	211	135	126
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	276	216	212	208
Skuldsättning kr/kvm	11 423	11 567	11 711	11 855
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	11 423	11 567	11 711	11 855
Räntekänslighet (%)	14	15	18	
Snittränta, (%)	2.69	1.82	1.15	1.06

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Styrelsen kommer fortlöpande att utvärdera föreningens ekonomi och kommer att höja avgiften när det krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	206 300 000	5 040 369	- 5 058 036	- 837 622
Disposition enligt föreningsstämma			-837 622	837 622
Avsättning till underhållsfond		1 532 000	-1 532 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-169 361	169 361	
Årets resultat				- 543 566
Vid årets slut	206 300 000	6 403 008	- 7 258 297	- 543 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 895 658
Årets resultat före fondändring	- 543 566
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 1 532 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	169 361
Summa över/underskott	- 7 801 863

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 801 863
Totalt	- 7 801 863

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 860 319

4 552 385

Övriga rörelseintäkter

3

976 875

817 697

Summa Rörelseintäkter

5 837 194

5 370 082

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 747 568

-2 847 929

Övriga kostnader

5

-261 192

-208 893

Personalkostnader

6

-100 537

-102 255

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 927 274

-1 927 275

Summa Rörelsekostnader

-5 036 571

-5 086 352

RÖRELSERESULTAT

800 623

283 730

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

59 840

49 415

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 404 029

-1 170 767

Summa Finansiella poster

-1 344 189

-1 121 352

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-543 566

-837 622

RESULTAT FÖRE SKATT

-543 566

-837 622

ÅRETS RESULTAT

-543 566

-837 622



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader och mark	9	264 567 103	266 468 231
Inventarier, maskiner och installationer	10	235 355	261 501
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	273 902	40 625
Summa materiella anläggningstillgångar		265 076 360	266 770 357
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		265 076 360	266 770 357
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		113 461	-2 985
Övriga fordringar		319 200	362 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	384 461	568 142
Summa kortfristiga fordringar		817 122	927 473
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	3 606 266	2 997 795
Summa kassa och bank		3 606 266	2 997 795
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 423 388	3 925 268
SUMMA TILLGÅNGAR		269 499 748	270 695 625



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 300 000	206 300 000
Underhållsfond		6 403 008	5 040 369
Summa bundet eget kapital		212 703 008	211 340 369
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 258 297	-5 058 036
Årets resultat		-543 566	-837 622
Summa fritt eget kapital		-7 801 863	-5 895 658
SUMMA EGET KAPITAL		204 901 145	205 444 711
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	32 140 000	53 200 000
Summa långfristiga skulder		32 140 000	53 200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		32 140 000	53 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	31 290 000	11 030 000
Leverantörsskulder		302 148	175 771
Skatteskulder		3 209	10 678
Övriga skulder		-5 389	-24 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	868 635	859 031
Summa kortfristiga skulder		32 458 603	12 050 914
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		32 458 603	12 050 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 499 748	270 695 625



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	796 623	283 731
Avskrivningar	1 927 274	1 927 275
Summa	2 723 897	2 211 006
Erhållen ränta	59 840	49 415
Erlagd ränta	-1 404 029	-1 170 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 379 708	1 089 655
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	110 350	-302 241
Ökning av rörelseskulder	151 689	150 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 641 747	937 654
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-233 277	-40 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-233 277	-40 625
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	10 230 000	11 080 000
Amortering av låneskuld	-11 030 000	-11 880 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	608 470	97 029
Likvida medel vid årets början	2 997 796	2 900 767
Likvida medel vid årets slut	3 606 266	2 997 796



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	10-20

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 203 492	3 892 176
Hysesintäkter	656 827	660 209
Totalt årsavgifter och hyror	4 860 319	4 552 385



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

Vatten och energi

Vatten

El

Försäkringsersättningar

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

	2024	2023
	0	2 083
	375 697	339 654
	61 031	59 795
	208 415	160 653
	21 163	0
	14 090	11 607
	116 959	64 385
	179 520	179 520
	976 875	817 697
	976 875	817 697



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	817 628	633 699
Uppvärmning	344 004	331 325
Vatten och avlopp	366 039	295 893
Avfallshantering	106 489	106 638
Teknisk förvaltning	303 968	313 008
Serviceavtal	110 020	111 630
Besiktningskostnader	16 777	23 628
Systematiskt brandskyddsarbete	6 975	6 925
Snöröjning	0	309
Bevakningskostnader	243	233
Övriga utgifter för köpta tjänster	34 424	39 027
Kommunikationskostnader	178 167	178 943
Försäkringar	54 640	77 141
Samfälligheter	10 200	7 650
Förbrukningsmaterial	18 747	13 638
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	5 000	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 750	45 750

2 419 068

2 185 437

Reparationer

Hiss	0	46 745
Armaturer, gemensamma utrymmen	26 016	49 999
Lokaler	0	1 595
Markytor	30 949	46 334
Skadedjur	0	18 743
Vattenskador	0	5 989
Övrigt	0	1 156
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	58 880	7 490
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 285	5 384
VA & sanitet, installationer	19 420	14 833
Värme, installationer	8 240	7 593
Ventilation, installationer	13 350	8 280
Garage och p-platser	0	2 714

159 139

216 853

Planerat underhåll

Hiss	78 750	0
Övriga installationer	19 353	0
Ventilation, installationer	0	35 700
VA & sanitet, installationer	65 255	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 003	409 939

169 361

445 639

Totalt fastighetskostnader

2 747 568

2 847 929



Not 5. Övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

2024	2023
160 620	150 408

Revision

Revision

36 100	28 300
--------	--------

Kommunikation

Tele och post

8 921	8 775
-------	-------

Försäkringar och övriga riskkostnader

Jurist- och advokatkostnader

0	7 494
---	-------

Övriga kostnader

Kontorsmateriel och trycksaker

0	2 839
---	-------

Bankkostnader

1 824	1 557
-------	-------

IT-tjänster

1 527	995
-------	-----

Övriga externa tjänster

51 400	6 925
--------	-------

Övriga externa kostnader

800	1 600
-----	-------

55 551	13 916
--------	--------

Totalt övriga kostnader

261 192	208 893
---------	---------

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

85 950	80 250
--------	--------

Utbildning

0	1 619
---	-------

85 950	81 869
--------	--------

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

14 587	20 386
--------	--------

Totalt personalkostnader

100 537	102 255
---------	---------

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

1 901 128	1 901 128
-----------	-----------

Inventarier, maskiner och installationer

26 146	26 147
--------	--------

1 927 274	1 927 275
-----------	-----------

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

1 927 274	1 927 275
-----------	-----------

Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

71 580 000	71 580 000
------------	------------

Summa:

71 580 000	71 580 000
------------	------------



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	228 135 375	228 135 375
Mark	49 739 625	49 739 625
Pågående nyanläggningar	40 625	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	233 277	40 625
Utgående anskaffningsvärden	278 148 902	277 915 625
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 11 406 769	- 9 505 641
Årets avskrivning på byggnader	- 1 901 128	- 1 901 128
Utgående avskrivningar	-13 307 897	-11 406 769
Utgående redovisat värde	264 841 005	266 508 856
<i>Varav</i>		
Byggnader	214 827 478	216 728 606
Mark	49 739 625	49 739 625
Pågående nyanläggningar	273 902	40 625
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	104 575 000	104 575 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	19 400 000
	123 975 000	123 975 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	4 575 000	4 575 000
	104 575 000	104 575 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	323 249	323 249
Utgående anskaffningsvärden	323 249	323 249
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 61 748	- 35 601
Årets avskrivningar	- 26 146	- 26 147
Utgående avskrivningar	- 87 894	- 61 748
Utgående redovisat värde	235 355	261 501
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	171 037	456 392
Upplupna ränteintäkter	0	0
Förutbetalda räntekostnader	0	0
Förutbetalda kostnader	213 424	111 750
Summa	384 461	568 142
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 841 482	1 264 022
Transaktionskonto Handelsbanken e-kapitalkonto	1 764 784	1 733 773
Summa	3 606 266	2 997 795



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	31 290 000	11 030 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	32 140 000	53 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	63 430 000	64 230 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån HS 650321	2027-12-30	3,18 %	11 080 000	11 080 000
Fastighetslån HS 521229	2026-09-30	3,94 %	21 060 000	21 460 000
Fastighetslån HS 756854	2025-12-30	2,99 %	10 230 000	0
Fastighetslån HS 392761	2024-12-30	0,73 %	0	10 230 000
Fastighetslån HS 443283	2025-09-30	0,64 %	21 060 000	21 460 000
Summa skulder till kreditinstitut			63 430 000	64 230 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-31 290 000	-11 030 000
			32 140 000	53 200 000

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-116 955	-105 464
Upplupna räntekostnader	-2 807	0
Förutbetalda intäkter	-499 605	-536 680
Upplupna revisionsarvoden	-30 700	-23 850
Upplupna driftskostnader	-222 568	-193 036
Summa	-872 635	-859 030



Underskrifter

Lomma enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Helena Denker
Ordförande

Christer Böös
Ledamot

Rickard Franke
Ledamot

Nedzad Avdic
Ledamot

Pia Thorengaard
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 09:50

SENT BY OWNER:

Matilda Nilsson • 21.03.2025 10:39

DOCUMENT ID:

rJz1Vncn1I

ENVELOPE ID:

ByWJEh9nJl-rJz1Vncn1I

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Helena Birgitta Denker	Signed	21.03.2025 13:30	eID	Swedish BankID
Lars Rickard Franke	Signed	21.03.2025 15:52	eID	Swedish BankID
CHRISTER BÖÖS	Signed	21.03.2025 16:15	eID	Swedish BankID
Nedzad Avdic	Signed	21.03.2025 18:47	eID	Swedish BankID
PIA AGNETA THORENGAARD	Signed	21.03.2025 21:21	eID	Swedish BankID
ERIK MAURITZSON	Signed	24.03.2025 09:50	eID	Swedish BankID

* 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 Kryssaren i Lomma org. nr 769629-9028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 24 mars 2025



Revisionsberättelse 2024 (1).pdf

(95126 byte)
SHA-512: e9e34d4bf98fa0595e29b838a78ad35333f61
cb6643fef5e09323ca495e8cf7f26e1a85401906e0b20c
9907466cd265026eae8ea01d3bc3de97526a9be1128f6

Underskrifter

2025-03-24 09:50:29 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
b6a7e74ff4e09161b40252019a570108062af361e3399b7ac299ae619c1822ee34314ebe1f17b7e1d2a8a00c15b5196e622b538031ed99fa2171e17a7623
e1c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

