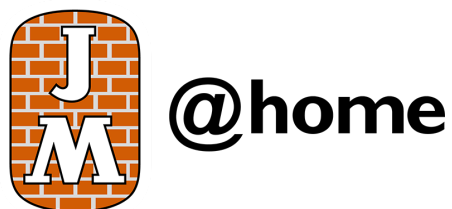


Årsredovisning 2025

Brf Kaptenen i Lomma

769640-2754



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaptenen i Lomma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8.
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer 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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-08-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-06-18 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lomma.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar Lomma 25:155 i Lomma kommun. Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 4203 m². Föreningen disponerar över 48 parkeringsplatser varav 47 i garage. Av föreningens p-platser är 22 platser försedda med laddpunkt för elbil, 3 platser är parkering för rörelsehindrade, samt 2 är MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadsräkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelförråd, barnvagn- och rullstolsförråd, övernattningsrum samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns det ett servitut avseende underjordiska ledningar samt servitut avseende utvändiga trappor.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Hans Lindegård	Ordförande
Bo Petersson	Styrelseledamot
Emil Wadenbo	Styrelseledamot
Kristian Larsen	Styrelseledamot
Pernilla Vallenback	Styrelseledamot
Emma Sofie Liljenling	Suppleant
Henrik Löfvendahl	Suppleant
Kerstin Johnsson	Suppleant
Staffan Lorin	Suppleant

Valberedning

Helen Olajos
Henrik Schelin

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022. Underhållsplanen gäller från 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ♦ "Byte av bakbar sand" (byte av sand i sandlåda)
♦ "Besiktning av taksäkerhet, tak lägenhetshus" (koll att lyftöglor finna)

Planerade underhåll

- 2027** ♦ Byte av bak-bar sand
♦ Besiktning av taksäkerhet
- 2028-2043** ♦ Första tunga underhållskostnaderna är planerade till 2043, 5 MSEK. Åren 2028-2042 är den genomsnittliga årliga kostnaden cirka 85000 SEK.

Avtal med leverantörer

Besiktning	Åkermans
Ekonomisk förvaltning	JM
El	Vattenfall
Energimätning	Brunata
Fastighetsjour/bevakning	Örestads bevakning
Fastighetsskötsel	Städexperten
Hjärtstartare	Via Medici
IT / TV	Telia
Lån	Statshypotek AB /SHB
Teknisk förvaltning	JM

Övrig verksamhetsinformation

Den 19–22/8 genomfördes den 2-åriga garantibesiktningen av samtliga bostadsrätter och gemensamma utrymmen

Under oktober månad åtgärdades felaktigheter som upptäckts under garantibesiktningen. Efterbesiktning skedde den 11/11

Beslut att byta ut Brf Kaptenens samtliga förrådsdörrar i anslutning till föreningens gathus. Bytet planerades till början av 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter för lägenheter och garage har inte ändrats under 2025.

En justering av elpriset har gjorts (liten minskning)

Amortering görs enligt ekonomisk plan.

En extraamortering på 126000 har gjorts med referens till ekonomisk plan.

De 194400 som erhöles som ersättning för framtida högre uppvärmningskostnader avseende lägenhet 2-1301 har använts för en extraamortering.

Föreningens tre lån är placerade i SHB/ Stadshypotek:

- 21,5 MSEK omsattes 25.12.01. Bundet till 28.12.01 till 2,75% ränta (tidigare räntenivå 4,52). Jämförande anbud från annan bank togs in.

- 21,5 MSEK till 2,59% ränta, bundet till 26.12.01.

- 22,0 MSEK till 4,20% ränta, bundet till 27.12.01

Ränta på föreningens lån är den i särklass största kostnaden/utbetalningen föreningen har.

Förändringar i avtal

Vi har inte bytt leverantörer eller ändrat i befintliga avtal sedan förra bokslutet.

Övriga uppgifter

Vi följer underhållsplanen, under året har vi bytt sand i sandlådan samt besiktigat taksäkerheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	5 237 044	5 059 993	-
Resultat efter fin. poster	-115 379	-251 026	87 153
Soliditet (%)	78	76	69
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 087	1 008	245
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	80,2	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 455	15 642	15 754
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 455	15 642	15 754
Sparande / kvm totalyta, kr	261	210	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	217	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,73	4,30	-
Räntekänslighet (%)	14,21	15,51	64,37

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 345 927 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

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 50 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	229 400 000	-	-92 797 000	136 603 000
Upplåtelseavgifter	0	-	99 997 000	99 997 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	0	-	746 504	746 504
Balanserat resultat	87 153	-251 026	-746 504	-910 377
Årets resultat	-251 026	251 026	-115 379	-115 379
Eget kapital	229 236 127	0	7 084 621	236 320 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-910 377
Årets resultat	-115 379
Totalt	-1 025 756

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	746 504
Balanseras i ny räkning	-1 772 260
	-1 025 756

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 237 044	5 059 993
Rörelseintäkter		-4	223 234
Summa rörelseintäkter		5 237 040	5 283 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 502 339	-1 379 455
Övriga externa kostnader	7	-166 273	-135 294
Personalkostnader	8	-36 962	26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 211 724	-1 211 724
Summa rörelsekostnader		-2 917 298	-2 700 189
RÖRELSERESULTAT		2 319 742	2 583 038
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 484	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 436 605	-2 834 069
Summa finansiella poster		-2 435 121	-2 834 064
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 115 379	-251 026
ÅRETS RESULTAT		-1 115 379	-251 026

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	300 376 552	301 588 276
Summa materiella anläggningstillgångar		300 376 552	301 588 276
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		300 376 552	301 588 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 893	26 613
Övriga fordringar	10	1 680 612	1 355 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	95 708	92 591
Summa kortfristiga fordringar		1 793 213	1 474 464
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 873	16 535
Summa kassa och bank		13 873	16 535
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 807 086	1 490 999
SUMMA TILLGÅNGAR		302 183 638	303 079 275

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 603 000	229 400 000
Upplåtelseavgifter		99 997 000	0
Yttre fond		746 504	0
Summa bundet eget kapital		237 346 504	229 400 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-910 377	87 153
Årets resultat		-115 379	-251 026
Summa fritt eget kapital		-1 025 756	-163 873
SUMMA EGET KAPITAL		236 320 748	229 236 127
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	43 411 000	43 263 750
Summa långfristiga skulder		43 411 000	43 263 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	21 532 350	22 463 000
Leverantörsskulder		99 592	164 033
Övriga kortfristiga skulder		82 580	7 202 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	737 367	750 175
Summa kortfristiga skulder		22 451 889	30 579 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		302 183 638	303 079 275

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 319 742	2 583 038
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 211 724	1 211 724
	3 531 466	3 794 762
Erhållen ränta	1 484	5
Erlagd ränta	-2 436 605	-2 834 069
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 096 345	960 698
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 082	370 717
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 196 858	-21 697 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 147 595	-20 365 842
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 200 000	16 595 000
Amortering av lån	-783 400	-473 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 416 600	16 121 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	269 005	-4 244 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 310 243	5 554 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 579 248	1 310 243

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kaptenen i Lomma är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Inventarier	5 år

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.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 106 865	4 061 059
Hysesintäkter garage	632 317	560 432
Hysesintäkter förråd	13 800	12 900
Intäkter internet	116 117	117 044
Vamvatten	78 637	58 781
EI	273 250	225 039
Övriga intäkter	154	217 424
Övernattnings-/gästlägenhet	15 900	10 500
Andrahandsuthyrning	0	12 386
Försäkringsersättning	0	7 662
Summa	5 237 040	5 283 227

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	188 526	180 694
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	588
Besiktning och service	13 728	11 776
Trädgårdsarbete	15 299	15 169
Snöskottning	2 988	6 357
Summa	220 541	214 584

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	0	1 963
Löpande reparation elarbeten	4 576	0
Löpande rep och underhåll hissar	4 745	0
Reparation försäkringsskada	0	17 099
Reparationer	8 912	0
Summa	18 233	19 062

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	388 363	411 959
Uppvärmning	329 926	312 093
Vatten	222 419	189 149
Sophämtning	72 680	72 146
Summa	1 013 388	985 347

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 799	34 944
Digitala tjänster	124 929	119 398
Gemensamhetsanläggning	5 400	6 120
Beräknad fastighetsskatt	84 050	0
Summa	250 178	160 462

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 668	1 029
Övriga förvaltningskostnader	58 813	33 764
Revisionsarvoden	26 080	25 000
Ekonomisk förvaltning	78 712	68 876
Konsultkostnader	0	6 625
Summa	166 273	135 294

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2025	2024
Styrelsearvoden	28 125	-20 000
Sociala avgifter	8 837	-6 284
Summa	36 962	-26 284

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	302 800 000	302 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302 800 000	302 800 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 211 724	0
Årets avskrivning	-1 211 724	-1 211 724
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 423 448	-1 211 724
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	300 376 552	301 588 276
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>157 393 012</i>	<i>157 393 012</i>

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	71 287	75
Skattefordringar	3 652	21 179
Övriga fordringar	40 298	40 298
Transaktionskonto	632 107	1 293 708
Borgo	933 268	0
Summa	1 680 612	1 355 260

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 654	54 725
Försäkringspremier	18 167	17 637
Kabel-TV	2 511	0
Bredband	20 376	20 229
Summa	95 708	92 591

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	4,52 %	0	22 000 000
Stadshypotek	2027-12-01	4,20 %	21 874 000	22 000 000
Stadshypotek	2028-12-01	2,75 %	21 537 000	0
Stadshypotek	2026-12-01	2,59 %	21 532 350	21 726 750
Summa			64 943 350	65 726 750
Varav kortfristig del			21 532 350	22 463 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 628 350 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 530
Ei	44 409	49 686
Uppvärmning	43 161	39 451
Utgiftsräntor	170 743	222 392
Vatten	21 563	17 652
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 837	0
Förutbetalda avgifter/hyror	400 529	394 464
Beräkn arvode bokslut	28 125	0
Beräknat revisionsarvode	20 000	25 000
Summa	737 367	750 175

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 200 000	66 200 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 18 mars 2026.

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

Lomma

Hans Lindegård
Ordförande

Bo Petersson
Styrelseledamot

Emil Wadenbo
Styrelseledamot

Kristian Larsen
Styrelseledamot

Pernilla Vallenback
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 13:51

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 18.03.2026 11:08

DOCUMENT ID:

Syk6Kgu5WI

ENVELOPE ID:

Bk1pFgdcWx-Syk6Kgu5WI

DOCUMENT NAME:

Brf Kaptenen ÅR 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

7b076e3021f2597128328037eba26db2005fa850999cd6
bb83685289ec482ecc4f5fd3ee2b27471cac3c5bb538ba
b9b87586eb5d80e533509cddc01a0f0c9b9e

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS LINDEGÅRD lindegard.hans@telia.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 12:29 18.03.2026 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 41.242.47.42
2. Bo Petersson bii.petersson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 00:18 19.03.2026 00:08	eID Low	Swedish BankID IP: 212.163.32.126
3. EMIL WADENBO wadenbo97@gmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2026 18:25 21.03.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.120.155
4. KRISTIAN LARSEN klarsen1971@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 19:24 23.03.2026 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.149.93
5. PERNILLA CAROLINE VAL LENBACK pernilla.vallenback@gmail.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 11:05 24.03.2026 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.52
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	24.03.2026 13:51 24.03.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 62.109.63.197

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

Attachments

No attachments related to this 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 Kaptenen i Lomma org.nr 769640-2754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för kaptenen i Lomma för år 2025.

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 2025 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. 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 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 Brf Kaptenen i Lomma för år 2025 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 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.03.2026 13:51

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 18.03.2026 14:38

DOCUMENT ID:

ryKJoQd5Wg

ENVELOPE ID:

S10koXd9Zg-ryKJoQd5Wg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kaptenen.pdf

2 pages

SHA-512:

d5297c280205f2a3899680c1fb234d2242563f0ffb6ea91
e181454876f60e352e053e179c02ee794093ebdb9153ff
5ce175d9a7fd796c6a43b659545055cf7b7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	24.03.2026 13:51	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	24.03.2026 13:40	Low	IP: 62.109.63.197

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

Attachments

No attachments 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

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