

Årsredovisning 2025

Brf Kajutan i Lomma

769624-3208



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kajutan 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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
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 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 2019-10-23 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma 25:148	2012	Lomma

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 4 480 kvm och ett garage om totalt 2 792 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 272 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Åkerblom	Ordförande
Björn Lanner	Styrelseledamot
Charlotte Wossmark	Styrelseledamot
Claes Ivar Sandelin	Styrelseledamot
Gert-Olof Åkerblom	Styrelseledamot
Richard Björk	Styrelseledamot
Tommy Wahlgren	Styrelseledamot

Valberedning

Peter Lundgren
Anne-Britt Hansen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2017	● Underhållsspolning av avlopp
2021	● OVK-besiktning Målning garage OVK- besiktning
2022	● Målning miljörum
2023-2024	● Ventilation, diverse underhåll
2024	● Underhållsspolning av avlopp
2025	● Ventilation brandfunktioner Målning källare, trapphus och garage

Planerade underhåll

2026	● Ventilation frekvensomformare Byte av avgasare
2027	● Underhållsspolning av avlopp Byte av DUC VS pumpar
2028	● OVK-besiktning Byte av armaturer i trapphus mm
2028-2029	● Byte hisslinor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	BoNea Förvaltning AB
Hissunderhåll	ALT Hiss AB
Teknisk förvaltning	AB Lawe's Fastighetsservice
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 4 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 under året en trädgårdsfest i september och ett glöggmingel i december för medlemmarna.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2036.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi

För räkenskapsåret 2025 redovisas en förlust på 1 165 KSEK (jämfört förlust 971 KSEK för räkenskapsåret 2024). Intäkterna uppgick till 3 856 KSEK (2024: 3 600 KSEK). På kostnadssidan utgör största avvikelserna ökade kostnader för el, fjärrvärme och avfallshantering.

Räntekostnader till kreditinstitut uppgick under 2025 till 987 KSEK (2024: 1 044 KSEK).

Föreningen hade per balansdag 2025-12-31 en belåning i kreditinstitut om 35 148 KSEK. Årlig amortering uppgick under 2025 till 348 KSEK. I samband med låneförlängning i mars 2025 bands två lån om totalt 16 789 KSEK till att löpa med bunden ränta till mars 2035. Per balansdag 2025-12-31 har föreningen ca 83% av sina lån till bunden ränta och 17% till rörlig ränta.

Kassalikviditeten uppgick per balansdag 2025-12-31 till 1 224 KSEK.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes inför 2026 avseende medlemsavgifter samt avgifter för garageplatser och parkeringsplatser med 2% fr o m mars 2026. Styrelsen följer löpande kostnadsutveckling av drift och underhåll vilket kommer att ligga till grund för vilka beslut som tas beträffande avgifter för kommande år. Mot bakgrund av att större del av föreningens fastighetslån bundits på längre löptider bedömer styrelsen att avgiftshöjningar årligen ska kunna ligga i nivå med inflationsnivå de kommande åren.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 2,5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 852 968	3 653 782	3 417 575	3 336 483
Resultat efter fin. poster	-1 165 171	-971 179	-704 000	-539 472
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	2 017 779	1 828 398	1 592 307	1 384 505
Taxeringsvärde	111 000 000	92 864 000	92 864 000	92 864 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	751	715	669	654
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,3	87,6	83,5	87,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 846	7 923	8 029	8 218
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 833	6 041	6 121	6 266
Sparande / kvm totalyta, kr	32	103	131	158
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	78	80	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	28	42	42	45
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	45	37	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	137	166	159	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	2,92	2,40	1,46
Räntekänslighet (%)	10,45	11,08	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 251 176 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ökade driftkostnader som bidrar till det negativa resultatet, Styrelsen jobbar löpande med att bevaka föreningens kostnader och anpassar behovet av avgiftshöjningar med mål att föreningen löpande

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	93 200 000	-	-	93 200 000
Upplåtelseavgifter	59 300 000	-	-	59 300 000
Fond, yttre underhåll	1 828 398	-	189 381	2 017 779
Balanserat resultat	-7 068 196	-971 179	-189 381	-8 228 756
Årets resultat	-971 179	971 179	-1 165 171	-1 165 171
Eget kapital	146 289 023	0	-1 165 171	145 123 853

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 228 756
Årets resultat	-1 165 171
Totalt	-9 393 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	230 000
Balanseras i ny räkning	-9 623 926
	-9 393 926

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 852 968	3 665 182
Övriga rörelseintäkter	3	2 930	1 518
Summa rörelseintäkter		3 855 898	3 666 699
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 237 078	-1 814 132
Övriga externa kostnader	9	-149 774	-138 485
Personalkostnader	10	-151 178	-148 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 498 500	-1 498 500
Summa rörelsekostnader		-4 036 530	-3 599 614
RÖRELSERESULTAT		-180 632	67 085
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 805	6 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-987 343	-1 044 360
Summa finansiella poster		-984 538	-1 038 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 165 171	-971 179
ÅRETS RESULTAT		-1 165 171	-971 179

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	179 811 009	181 309 509
Pågående projekt		150 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		179 961 009	181 309 509
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		179 961 009	181 309 509
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 699	8 860
Övriga fordringar	13	1 106 699	1 004 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	285 781	158 866
Summa kortfristiga fordringar		1 422 179	1 171 799
Kassa och bank			
Kassa och bank		170 779	118 575
Summa kassa och bank		170 779	118 575
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 592 958	1 290 373
SUMMA TILLGÅNGAR		181 553 967	182 599 882

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 500 000	152 500 000
Fond för yttre underhåll		2 017 779	1 828 398
Summa bundet eget kapital		154 517 779	154 328 398
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 228 756	-7 068 196
Årets resultat		-1 165 171	-971 179
Summa fritt eget kapital		-9 393 926	-8 039 375
SUMMA EGET KAPITAL		145 123 853	146 289 023
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 002 250	12 607 375
Summa långfristiga skulder		29 002 250	12 607 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 146 215	22 888 966
Leverantörsskulder		529 185	225 786
Skatteskulder		123 373	13
Övriga kortfristiga skulder		0	490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	629 091	588 229
Summa kortfristiga skulder		7 427 864	23 703 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 553 967	182 599 882

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-180 632	67 085
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 498 500	1 498 500
	1 317 868	1 565 585
Erhållen ränta	2 805	6 096
Erlagd ränta	-958 538	-1 051 587
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 134	520 094
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-191 009	67 843
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	438 326	323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	609 451	588 260
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-150 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-150 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-347 876	-472 876
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-347 876	-472 876
ÅRETS KASSAFLÖDE	111 575	115 384
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 111 359	995 976
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 222 935	1 111 359

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kajutan 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.

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	10,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 968 548	2 851 530
Hysesintäkter, p-platser	411 086	406 486
Kabel-TV/Bredband	142 560	142 560
Vatten	42 998	34 908
El	229 379	174 040
Övriga intäkter	52 483	55 658
Fakturerade kostnader	5 914	0
Summa	3 852 968	3 665 182

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-2
Övriga intäkter	2 936	1 520
Summa	2 930	1 518

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	90 342	86 208
Städning	231	14 123
Besiktning och service	87 730	54 668
Trädgårdsarbete	57 291	3 034
Övrigt	16 846	57 938
Snöskottning	0	24 231
Summa	252 440	240 202

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	37 551	12 999
Trapphus/port/entr	0	2 700
Soprum/miljöanläggning	5 003	0
Dörrar och lås/porttele	18 119	19 995
VA	3 703	39 531
Värme	3 909	0
Ventilation	26 550	20 746
Hissar	55 906	35 181
Garage och p-platser	13 125	0
Temp. rep und eller projekt	260 000	0
Summa	423 866	131 152

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	20 000
Källarutrymmen	0	35 000
Dörrar och lås/porttele	0	24 419
Summa	0	79 419

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	554 052	459 142
Uppvärmning	233 438	249 318
Vatten	256 083	264 151
Sophämtning	109 495	116 445
Summa	1 153 068	1 089 056

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 428	86 129
Övrigt	24 000	20 400
Bredband	1 864	0
Bredband/Kabeltv	145 412	145 120
Fastighetsskatt	146 000	22 654
Summa	407 704	274 303

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	2 448	0
Förbrukningsmaterial	13 660	21 182
Övriga förvaltningskostnader	30 622	24 093
Revisionsarvoden	25 188	18 938
Ekonomisk förvaltning	77 856	74 272
Summa	149 774	138 485

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala avgifter	33 578	33 897
Summa	151 178	148 497

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	987 343	1 043 757
Övriga räntekostnader	0	603
Summa	987 343	1 044 360

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 989 377	196 989 377
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	196 989 377	196 989 377
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 679 868	-14 181 368
Årets avskrivning	-1 498 500	-1 498 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 178 368	-15 679 868
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	179 811 009	181 309 509
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 985 000</i>	<i>27 985 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 600 000	77 264 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	15 600 000
Summa	111 000 000	92 864 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga fordringar hos anställda	3 683	3 683
Skattekonto	4 904	4 830
Skattefordringar	39 631	0
Övriga fordringar	3 476	0
Nabo Klientmedelskonto	864 183	841 151
Borgo	187 974	151 634
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 849	2 775
Summa	1 106 699	1 004 073

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 669	45 035
Försäkringspremier	93 048	90 428
Förvaltning	25 064	23 403
Summa	285 781	158 866

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-02	2,37 %	5 859 215	5 920 091
Stadshypotek	2035-03-01	3,60 %	3 587 500	3 587 500
Stadshypotek	2031-03-01	1,75 %	12 607 375	12 750 875
Stadshypotek	2035-03-01	3,60 %	13 094 375	13 237 875
Summa			35 148 465	35 496 341
Varav kortfristig del			6 146 215	22 888 966

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 409 085 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 081	57 597
El	61 302	60 018
Uppvärmning	30 752	30 406
Utgiftsräntor	73 603	44 798
Vatten	66 522	66 175
Sociala avgifter	16 495	16 494
Förutbetalda avgifter/hyror	296 336	288 741
Beräknat revisionsarvode	25 000	24 000
Summa	629 091	588 229

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 500 000	43 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Lomma

Nils Åkerblom
Ordförande

Björn Lanner
Styrelseledamot

Charlotte Wossmark
Styrelseledamot

Claes Ivar Sandelin
Styrelseledamot

Gert-Olof Åkerblom
Styrelseledamot

Richard Björk
Styrelseledamot

Tommy Wahlgren
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 06:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 10:24

DOCUMENT ID:

H1gOauCMIGI

ENVELOPE ID:

HydTOCMgGx-H1gOauCMIGI

DOCUMENT NAME:

Brf Kajutan i Lomma, 769624-3208 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

157bd63bbac685bb3c78cc4e3c68ea2a18d60015bb15895dca5618a5e7a7ea2d5cb25811d61b3ad9ccb1b53ec074834dd4b4ab516c65c5591eaa6e55620898a2

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. NILS JÖRGEN INGMAR Å KERBLOM nils.akerblom@elkonsultab.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 10:35 26.05.2026 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.30
2. Björn Anders Lanner bjorn@realcore.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:26 26.05.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.35.108
3. CLAES SANDELIN claes.sandelin@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:28 26.05.2026 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.110.8
4. Sven Tony Richard Björk bjork.richard@telia.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 11:42 26.05.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.250
5. ALF NORE TOMMY WAHL GREN tommy.wahlgren1@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 12:15 26.05.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.48.135
6. GERT-OLOF ÅKERBLOM gertakerblom@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 15:56 26.05.2026 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.221.239
7. KRISTINA P INGA CHARL OTTE WOSSMARK wossmark@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 19:53 26.05.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.116
8. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 06:56 27.05.2026 06:54	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.5

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

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 BRF Kajutan i Lomma, org.nr 769624-3208.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 BRF Kajutan 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 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:

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

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 överträdelse 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 föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 06:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 10:24

DOCUMENT ID:

BJldpd0zefl

ENVELOPE ID:

rkdT_CGeGe-BJldpd0zefl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Kajutan i Lomma 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e54367bf140c9aada45261df7f0cbba524c4583812d660
9281458e86bed9c6849c3f94646e22addb0744b742213
80c1f038a8890fc7b2a818add7496f317baf9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	27.05.2026 06:56	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	27.05.2026 06:54	Low	IP: 208.56.29.5

* 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