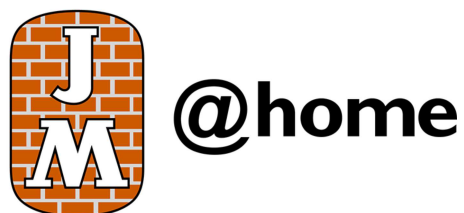


# Årsredovisning 2023

## Brf Kaptenen i Lomma

769640-2754



r1KrxpbR-rkBB0fa-C

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaptenen i Lomma

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2021-08-20.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Lomma.

### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskovsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskovsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2023 och kommer att deklarerars som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

#### *Mervärdesskatt*

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

#### **Fastigheten**

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för Lomma 25:155 i Lomma kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lomma 25:155. Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 4203 kvm. 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. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### *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 kostnadskalkyl/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**

##### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 19 januari 2023. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 31 januari 2023. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 1 februari 2023.

#### Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 20 november 2023.

Under året har föreningen amorterat 0 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 6.

#### Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 6 november 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2023.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	302 800 000	Insatser	136 603 000
		Upplåtelseavgifter	99 997 000
		Lån	66 200 000
	<b>302 800 000</b>		<b>302 800 000</b>

#### Styrelsens sammansättning

Johan Halla	Ordförande	(1)
Alf Larsen	Styrelseledamot	(1)
Bo Persson	Styrelseledamot	(1)
Emil Wadenbo	Styrelseledamot	
Pernilla Vallenback	Styrelseledamot	
Kristian Larsen	Suppleant	
Kerstin Johnsson	Suppleant	
Bo Petersson	Suppleant	
Gunilla Persson	Suppleant	(1)

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

#### Valberedning

Kristina Lundberg	Sammanställande
Helén Olajos	

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	EY
	Suppleant	EY

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022-11-30 och sträcker sig fram till 2073.

## Avtal leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@home AB
Fastighetsskötsel	Städexperten Fastighetservice AB
Teknisk förvaltning av installationer	JM AB
Fastighetsjour	Örestads industribevakning AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hävt ett förhandsavtal på grund av att köparen inte fullföljt sina skyldigheter i enlighet med avtalet. Föreningen har därefter haft bostaden ute till försäljning, vid räkenskapsårets slut har bostaden ännu inte blivit såld.

## Ekonomi

### Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 302 800 000 kr.

### 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.

Under år 2023 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 79 kr/m<sup>3</sup> och el 2,50 kr/kWh inkl moms.

## Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juni 2023. Vid året slut var 43 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 72 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-08-20.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter fin. poster	87 153	-
Soliditet (%)	69	-
Yttre fond	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	245	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 754	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 754	-
Sparande per kvm totalyta, kr	21	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	-	-
Räntekänslighet (%)	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 vatten (totalt 6 782 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	INBETALDA INSATSER	ÅRETS RESULTAT	2023-12-31
Insatser	3 560 000	-	209 245 000	-	212 805 000
Fond, yttre underhåll	0	-		-	0
Balanserat resultat	0	0		-	0
Årets resultat	0	0		87 153	87 153
<b>Eget kapital</b>	<b>3 560 000</b>	<b>0</b>	<b>209 245 000</b>	<b>87 153</b>	<b>212 892 153</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	87 153
<b>Totalt</b>	<b>87 153</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	87 153
	<b>87 153</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter	2	87 153	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>87 153</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>87 153</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>87 153</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>87 153</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	3	302 800 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>302 800 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>302 800 000</b>	<b>0</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		492 082	60 000
Övriga fordringar	4	660 743	5 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	53 521	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 206 346</b>	<b>65 781</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 899 462	3 500 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 899 462</b>	<b>3 500 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 105 808</b>	<b>3 565 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>308 905 808</b>	<b>3 565 781</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		212 805 000	3 560 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>212 805 000</b>	<b>3 560 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		87 153	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>87 153</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>212 892 153</b>	<b>3 560 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	44 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	22 200 000	0
Övriga kortfristiga skulder	7	29 098 697	5 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	714 958	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 013 655</b>	<b>5 781</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>308 905 808</b>	<b>3 565 781</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>87 153</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
	<b>87 153</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>87 153</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-485 692	-67 120
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 807 874	5 781
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>29 409 335</b>	<b>-61 339</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-302 800 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-302 800 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	209 245 000	3 560 000
Upptagna lån	201 989 079	0
Amortering av lån	-135 789 079	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>275 445 000</b>	<b>3 560 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 054 335</b>	<b>3 498 661</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 500 000</b>	<b>1 339</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 554 335</b>	<b>3 500 000</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kaptenen i Lomma har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el och vatten.

#### *Intäkter och kostnader före avräkning*

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat. Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 221 689 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarsprestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik överproduktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

#### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad        120 år

### Övrigt

#### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	87 153	0
<b>Summa</b>	<b>87 153</b>	<b>0</b>

Avser intäkter enligt avtal med entreprenören. Enligt avtal ersätter entreprenören föreningen för amortering och fondavsättning under en period fram t.o.m. avräkningsdagen 31 december 2023.

## NOT 3, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	302 800 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>302 800 000</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>302 800 000</b>	<b>0</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>157 393 012</i>	<i>0</i>

## NOT 4, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	70	5 781
Övriga fordringar	5 800	0
Transaktionskonto	654 873	0
<b>Summa</b>	<b>660 743</b>	<b>5 781</b>

## NOT 5, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	17 310	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 211	0
<b>Summa</b>	<b>53 521</b>	<b>0</b>

NOT 6, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	4,20 %	22 000 000	0
Stadshypotek	2025-12-01	4,52 %	22 000 000	0
Stadshypotek	2024-11-20	4,63 %	22 200 000	0
Summa			66 200 000	0
<b>Varav kortfristig del</b>			<b>22 200 000</b>	<b>0</b>

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. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 885 000 kr.

NOT 7, ÖVRIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	16 786	4 065
Lagstadg soc avg lönesk	7 982	1 716
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-1 313	0
Skulder till Entreprenör	29 075 242	0
<b>Summa</b>	<b>29 098 697</b>	<b>5 781</b>

NOT 8, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 284	0
Utgiftsräntor	330 064	0
Förutbetalda avgifter/hyror	333 722	0
Övriga uppl kostn och förutb int	4 888	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 000	0
Beräknat revisionsarvode	20 000	0
<b>Summa</b>	<b>714 958</b>	<b>0</b>

NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 200 000	66 200 000

## NOT 10, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Mot bakgrund av den hävda lägenhet kommer föreningen inte erhålla full intäkt i enlighet med ekonomisk plan under tiden fram till det att bostaden är såld på nytt. Skadestånd kan riktats mot part som ej fullföljt avtal när lägenheten har upplåtits på nytt. Styrelsen arbetar aktivt för att försöka minimera skada för föreningen.

Från den 1 januari 2024 har årsavgifterna enligt ekonomisk plan aviserats. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 8% fr.o.m 1 april 2024.



## Underskrifter

Lomma den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Johan Halla  
Ordförande

---

Alf Larsen  
Styrelseledamot

---

Bo Persson  
Styrelseledamot

---

Emil Wadenbo  
Styrelseledamot

---

Pernilla Vallenback  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnat den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

---

EY  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 18:50

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 29.04.2024 12:58

DOCUMENT ID:

rkBB0fa-C

ENVELOPE ID:

r1KrxpbR-rkBB0fa-C

DOCUMENT NAME:

Brf Kaptenen i Lomma ÅR 2023.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>PERNILLA CAROLINE VALLENBACK</b> pernilla.vallenback@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 15:27 29.04.2024 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54
<b>BO PERSSON</b> roboinvest.bosse@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 15:44 29.04.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.101.155
<b>Johan Halla</b> johan@jhfast.se	Signed Authenticated	29.04.2024 15:47 29.04.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.162.21
<b>EMIL WADENBO</b> wadenbo97@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 16:08 29.04.2024 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 195.64.144.163
<b>Alf Kristian Larsen</b> alf@al-consult.se	Signed Authenticated	29.04.2024 16:50 29.04.2024 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 37.120.209.90
<b>ERIK MAURITZSON</b> erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	29.04.2024 18:50 29.04.2024 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

\* 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 Kaptenen i Lomma, org.nr. 769640-2754

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Lomma för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Kaptenen i Lomma för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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, det datum som den elektroniska signaturen anger

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 18:49

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 29.04.2024 16:31

DOCUMENT ID:

H1C7yNaZR

ENVELOPE ID:


HJpm1N6-R-H1C7yNaZR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	29.04.2024 18:49 29.04.2024 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

\* 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