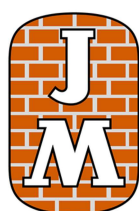


Årsredovisning 2024

Brf Kaptenen i Lomma

769640-2754



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaptenen i Lomma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
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 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-08-20. Stadgar registrerades 2021-08-20 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 2038 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. 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

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

Emil Wadenbo	Ordförande
Pernilla Vallenback	Styrelseledamot
Hans Lindegård	Styrelseledamot
Ingemar Månsson	Styrelseledamot
Niklas Sagéus	Styrelseledamot
Bo Petersson	Suppleant
Kerstin Johnsson	Suppleant
Kristian Larsen	Suppleant
Staffan Lorin	Suppleant

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

Valberedning

Kristina Lundberg och Helen Olajos.

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Styrelsemöten och föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 746 504 kr.

Planerade underhåll

- 2025** ♦ "Byte bakbar sand" (dvs. byte av sand i sandlåda)
♦ "Besiktning taksäkerhet, tak lägenhetshus" (dvs. kolla att lyftöglor finns)

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Fram till 2043 är de planerade underhållskostnaderna relativt blygsamma, cirka 80 KKR/år. 2043 är de första större underhållsarbetena planerade till en kostnad av cirka 5 MSEK. Årlig avsättning för framtida underhåll till 2043 har under 2024 gjorts genom amortering utöver plan. Därefter är finansiering ej beslutad.

Underhållsplanen uppdateras löpande, förutom byte av sand och inspektion av taksäkerhet, planeras enligt planen inga åtgärder förrän 2028 med bla. lasering av träpanel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 8% 2024.04.01. Ingen höjning planerad för 2025.

Föreningens lån är placerade i SHB och uppdelad i tre delar på ungefär 22 MSEK i varje.

En del omplacerades november 2024 till 2,59% ränta, bundet i två år. Offerter togs in från tre banker, SHB erbjöd lägst ränta.

En del är bunden till slutet av 2025 till 4,52 % ränta.

En del bunden till slutet av 2027 till 4,20 % ränta.

Räntan utgör den i särklass största kostnaden/ årliga utbetalningen för föreningen.

Amortering görs enligt ekonomisk plan. En extraamortering som avsättning för framtida underhåll har gjorts på 126 KKR, också enligt ekonomisk plan.

Radhus, lägenhet 3-1001. Upplåtelseavtalet med JM AB innebär att föreningen härnäst får normala månadsavgifter och att förlustrisken vid försäljning tas av JM AB. Se mera information under avtal och övriga uppgifter.

Förändringar i avtal

Städexperten, förändrat innehåll (minskning av trädgårdsskötsel då föreningen gör mera själva. Utökning då mera lagts in i fasta åtagandet exempelvis garagestädning).

Elavtal, fastpris avtal bundet i två år har tecknats med Vattenfall.

Avtal med JM avseende ersättning för ökade elkostnader i lägenhet 2-1301.

Upplåtelseavtal med JM avseende radhus lägenhet 3-1001 under diskussion (avtal tecknades i januari 2025). Se ytterligare information under övriga uppgifter.

Övriga uppgifter

Gathus på Tåggränd 8 har sedan 2023 ej haft någon ägare pga att den ursprungliga köparen dragit sig ur affären. Detta trots att det fanns ett bindande avtal. Brf Kaptenen har fram till årsskiftet 24/25 varit ägare till gathuset utan att kunna fakturera månadsavgift. Efter förhandling med JM AB har ett upplåtelseavtal slutits där JM AB, från 2025, äger bostaden och Brf kan fakturera månadsavgift samt att samtliga ekonomiska förhållanden är avklarade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 059 993	-	-
Resultat efter fin. poster	-251 026	87 153	-
Soliditet (%)	76	69	-
Yttre fond	-	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 008	245	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,2	1 180,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 642	15 754	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 642	15 754	-
Sparande per kvm totalyta, kr	210	21	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,30	-	-
Räntekänslighet (%)	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 270 152 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 visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. 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

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	212 805 000	-	16 595 000	229 400 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	87 153	-	87 153
Årets resultat	87 153	-87 153	-251 026	-251 026
Eget kapital	212 892 153	0	16 343 974	229 236 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	87 153
Årets resultat	-251 026
Totalt	-163 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	746 504
Balanseras i ny räkning	-910 377
	-163 873

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

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 059 993	0
Rörelseintäkter		223 234	87 153
Summa rörelseintäkter		5 283 227	87 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 379 455	0
Övriga externa kostnader	7	-135 294	0
Personalkostnader	8	26 284	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 211 724	0
Summa rörelsekostnader		-2 700 189	0
RÖRELSERESULTAT		2 583 038	87 153
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 834 069	0
Summa finansiella poster		-2 834 064	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-251 026	87 153
ÅRETS RESULTAT		-251 026	87 153

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	301 588 276	302 800 000
Summa materiella anläggningstillgångar		301 588 276	302 800 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		301 588 276	302 800 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 613	492 082
Övriga fordringar	10	1 355 260	660 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	92 591	53 521
Summa kortfristiga fordringar		1 474 464	1 206 346
Kassa och bank			
Kassa och bank		16 535	4 899 462
Summa kassa och bank		16 535	4 899 462
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 490 999	6 105 808
SUMMA TILLGÅNGAR		303 079 275	308 905 808

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 400 000	212 805 000
Summa bundet eget kapital		229 400 000	212 805 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		87 153	0
Årets resultat		-251 026	87 153
Summa fritt eget kapital		-163 873	87 153
SUMMA EGET KAPITAL		229 236 127	212 892 153
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	43 263 750	44 000 000
Summa långfristiga skulder		43 263 750	44 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	22 463 000	22 200 000
Leverantörsskulder		164 033	0
Övriga kortfristiga skulder		7 202 190	29 098 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	750 175	714 958
Summa kortfristiga skulder		30 579 397	52 013 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 079 275	308 905 808

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 583 038	87 153
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 211 724	0
	3 794 762	87 153
Erhållen ränta	5	0
Erlagd ränta	-2 834 069	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	960 698	87 153
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	370 717	-485 692
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 697 258	29 807 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 365 842	29 409 335
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-302 800 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-302 800 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	16 595 000	209 245 000
Upptagna lån	0	201 989 079
Amortering av lån	-473 250	-135 789 079
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	16 121 750	275 445 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 244 092	2 054 335
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 554 335	3 500 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 310 243	5 554 335

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 och 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 061 059	0
Hysesintäkter garage	560 432	0
Hysesintäkter förråd	12 900	0
Intäkter internet	117 044	0
Varmvatten	59 681	0
El	225 039	0
Övriga intäkter	216 524	87 153
Övernattnings-/gästlägenhet	10 500	0
Andrahandsuthyrning	12 386	0
Försäkringsersättning	7 662	0
Summa	5 283 227	87 153

I årsavgiften ingår avgift för bostad, tv, bredband och telefoni samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	180 694	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	588	0
Besiktning och service	11 776	0
Trädgårdsarbete	15 169	0
Snöskottning	6 357	0
Summa	214 584	0

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	1 963	0
Reparation försäkringsskada	17 099	0
Summa	19 062	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	411 959	0
Uppvärmning	312 093	0
Vatten	189 149	0
Sophämtning	72 146	0
Summa	985 347	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 944	0
Kabel-TV	4 283	0
Bredband	115 115	0
Gemensamhetsanläggning	6 120	0
Summa	160 462	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga kostnader	4 775	0
Revisionsarvoden	25 000	0
Styr.möte/stämma/städdag	5 725	0
Ekonomisk förvaltning	79 373	0
Konsultkostnader	6 625	0
Bankkostnader	4 031	0
Tillsynsavgifter Myndigheter	9 765	0
Summa	135 294	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-20 000	0
Sociala avgifter	-6 284	0
Summa	-26 284	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	302 800 000	0
Årets inköp	0	302 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302 800 000	302 800 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 211 724	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 211 724	0
Utgående restvärde enligt plan	301 588 276	302 800 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>157 393 012</i>	<i>157 393 012</i>
Taxeringsvärde byggnad	84 810 000	0
Taxeringsvärde mark	14 200 000	0
Totalt	99 010 000	0

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	75	70
Övriga fordringar	61 477	5 800
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 293 708	654 873
Summa	1 355 260	660 743

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 725	1 211
Försäkringspremier	17 637	17 310
Bredband	20 229	0
Upplupna hyror, avgifter	46 000	35 000
Summa	92 591	53 521

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	4,20 %	22 000 000	22 000 000
Stadshypotek	2025-12-01	4,52 %	22 000 000	22 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,59 %	21 726 750	0
Stadshypotek	2024-11-20	4,63 %	0	22 200 000
Summa			65 726 750	66 200 000
Varav kortfristig del			22 463 000	22 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 411 750 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	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 530	4 888
El	49 686	0
Uppvärmning	39 451	0
Vatten	17 652	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	6 284
Utgiftsräntor	222 392	330 064
Förutbetalda avgifter/hyror	394 464	333 722
Beräknat styrelsearvode	0	20 000
Beräknat revisionsarvode	25 000	20 000
Summa	750 175	714 958

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	66 200 000	66 200 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2025. I nuläget ej kända händelser kan framtvinga höjning senare under året, men bedöms i nuläget som osannolikt. Upplåtelseavtalet med JM AB avseende radhus, lägenhet 3-1001 mycket betydelsefullt för föreningen. Avtalet var ej formellt signerat förrän januari 2025, men i praktiken klart 2024.

Underskrifter

Lomma den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Emil Wadenbo
Ordförande

Pernilla Vallenback
Styrelseledamot

Hans Lindegård
Styrelseledamot

Ingemar Månsson
Styrelseledamot

Niklas Sagéus
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 19:51

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 23.04.2025 16:17

DOCUMENT ID:

r1AKU_8ygx

ENVELOPE ID:

SJ6t8081le-r1AKU_8ygx

DOCUMENT NAME:

Brf Kaptenen i Lomma ÅR 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMIL WADENBO wadenbo97@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 18:42 23.04.2025 18:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.120.155
2. PERNILLA CAROLINE VALLENBAC K pernilla.vallenback@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 07:12 23.04.2025 21:40	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54
3. HANS LINDEGÅRD lindegard.hans@telia.com	Signed Authenticated	24.04.2025 07:27 24.04.2025 07:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.21.81
4. INGEMAR MÅNSSON lti.mansson@outlook.com	Signed Authenticated	24.04.2025 15:32 24.04.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.201.219
5. Hans Niklas Sagéus niklas.sageus@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 15:40 24.04.2025 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.94
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	24.04.2025 19:51 24.04.2025 19:44	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 Kaptenen i Lomma org.nr 769640-2754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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, om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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

Uttalande

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

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

Grund för uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 19:52

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 24.04.2025 09:01

DOCUMENT ID:

rkxTWPDyex

ENVELOPE ID:

BJYhWwvJgg-rkxTWPDyex

DOCUMENT NAME:

RB Kaptenen i Lomma.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	24.04.2025 19:52	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	24.04.2025 19:52	Low	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