

Brf Kryssaren i Lomma

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Kryssaren i Lomma
769629-9028
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kryssaren i Lomma, 769629-9028, med säte i Lomma, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Helena Denker	Ordförande	2023
Elin Alvbåge	Ledamot	2023
Christer Böös	Ledamot	2023
Rickard Franke	Ledamot	2023
Pernilla Juréus	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Anders Björkengren	Suppleant	2023
Bengt Larsson	Suppleant	2023
Nedzad Avdic	Suppleant	2023
Anita Scherstén	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Lisette Sjöberg	Sammanställande
Lisbeth Nilsson	

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	5 262 kvm
Total bostadsarea:	5 553 kvm
Total garagearea:	2 387 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-12-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Telia	TV, bredband, telefoni
Switch Nordic Green	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Elnät
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Hr Björkmans Entrémattor	Serviceavtal entrémattor
Telia	Serviceavtal TV/bredband/telefoni
Kone	Serviceavtal hiss
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Brunata	Avläsning el och varmvatten

Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 143 511 kr och planerat underhåll för 412 512 kr. Reparationskostnader samt underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 1 178 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 212 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Ekbacken har under året uppdaterat vår trädgård, vilket har medfört att vi nu har en väldigt trivsamt innergård. Vi har också skaffat en del stora krukor med säsongsblommor placerade vid cykelställ, för att göra även dessa ytor mer livfulla.

En automatisk bevattningsanläggning har också installerats under 2022, så att trädgården vattnas 1 gång per dygn under sommarhalvåret

Förstärkaren till laddboxarna stals ännu en gång i juni. Därefter hade vi problem med överföring av information från laddboxarna till system hos OKQ8 som hanterar utdebitering av nedladdade kWh. Problemet löstes med en ny förstärkare och systemet fungerar igen. Vi har nu 11 st laddboxar uthyrda.

Installation av det nya inpasseringssystemet med porttelefon inleddes i slutet av året och är beräknat att vara taget i drift under februari 2023.

Brf Kryssaren har tagit över 5 parkeringsplatser på Esplanaden. De är gästparkeringar markerade med Brf Kryssaren och kan användas tillsammans med Kryssarens gästparkeringstillstånd.

Efterbesiktning av 5-årsbesiktningen avslutades i januari 2023. Samtidigt gjordes en besiktning av ev sprickor som uppstått under byggnationen av brf Fören. Samtliga återstående fel och sprickor skall vara åtgärdade senast 15/5 2023.

Den 9 oktober brann det i torkladan på andra sidan Kajgatan och branden orsakade en del problem i vår fastighet. Taket i den eldhärjade byggnaden var av asbest vilket gjorde att Kryssaren fick saneras av extern saneringsfirma. Inga allvarliga skador uppstod på vår fastighet, mer än ett par spruckna fönsterrutor, fastän värmeutstrålningen var mycket hög. Styrelsen agerade snabbt med avstängning av ventilation, information till de boende och byte av filter i ventilation och tilluftsintag i lägenheterna.

Under året har styrelsen arbetat med att få fram offerter och lösningar på solcellsanläggning till taken på vår fastighet. Det rådande läget med höga elpriser har gjort att vi hittills endast fått ett förslag, men vi jobbar vidare och i det fall vi får fram ett konkret förslag kommer föreningen att kallas till extra stämma för beslut.

Energideklarationen för Brf Kryssaren är slutligen på plats och finns uppsatt i trapphusen samt finns tillgänglig på Kryssarens hemsida

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st. (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 114 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 112 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade sina årsavgifter senast 1 januari 2023 då årsavgifterna höjdes med 6 %.

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



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	5 023	5 090	4 998	5 201
Resultat efter finansiella poster*	-558	43	65	314
Förändring av underhållsfond	765	1 155	1 133	1 064
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	603	794	837	1 152
Sparande kr / kvm	321	351	355	516
Soliditet (%)	76	76	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	661	661	661	661
Driftskostnad, kr / kvm	369	381	349	311
Energikostnad, kr / kvm	224	240	232	204
Ränta, kr / kvm	135	126	133	149
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	212	208	204	200
Lån, kr / kvm	11 711	11 855	11 999	12 296
Räntekänslighet (%)	18	18	18	19
Snittränta (%)	1,15	1,06	1,11	1,21

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande per kvm anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean som beräkningsgrund

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el och varmvatten till medlemmar och 3D-lokalerna.

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

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar på 1 927 tkr och till årets underhåll på 413 tkr, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	206 300 000	3 518 520	-3 020 848	43 047
Disposition enligt föreningsstämma			43 047	-43 047
Avsättning till underhållsfond		1 178 000	-1 178 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-412 512	412 512	
Årets resultat				-558 385
Vid årets slut	206 300 000	4 284 008	-3 743 289	-558 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 977 801
Årets resultat före fondförändring	-558 385
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-1 178 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	412 512
Summa över/underskott	-4 301 674
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	-4 301 674

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 299 910	4 288 003
Övriga rörelseintäkter	3	723 486	802 484
Summa rörelseintäkter		5 023 396	5 090 487
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 606 188	-2 141 922
Övriga externa kostnader	7	-210 405	-210 294
Personalkostnader	8	-90 093	-92 149
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 927 274	-1 905 954
Summa rörelsekostnader		-4 833 960	-4 350 319
Rörelseresultat		189 436	740 168
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 220	242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-751 041	-697 363
Summa finansiella poster		-747 821	-697 121
Resultat efter finansiella poster		-558 385	43 047
Årets resultat		-558 385	43 047

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,17	268 369 359	270 270 487
Inventarier, maskiner och installationer	11	287 648	313 794
Summa materiella anläggningstillgångar		268 657 007	270 584 281

Summa anläggningstillgångar

268 657 007	270 584 281
-------------	-------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		69 404	128 425
Övriga fordringar		264 342	212 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	316 051	262 358
Summa kortfristiga fordringar		649 797	603 676

Kassa och bank

13	2 900 767	2 398 237
----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

3 550 564	3 001 913
-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

272 207 571	273 586 194
-------------	-------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		206 300 000	206 300 000
Underhållsfond		4 284 008	3 518 520
Summa bundet eget kapital		210 584 008	209 818 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 743 289	-3 020 848
Årets resultat		-558 385	43 047
Summa fritt eget kapital		-4 301 674	-2 977 801
Summa eget kapital		206 282 334	206 840 719
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	53 150 000	43 570 000
Summa långfristiga skulder		53 150 000	43 570 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	11 880 000	22 260 000
Leverantörsskulder		191 244	176 621
Skatteskulder		7 096	1 516
Övriga skulder		500	50 395
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	696 397	686 943
Summa kortfristiga skulder		12 775 237	23 175 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 207 571	273 586 194

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	189 436	740 168
Avskrivningar	1 927 274	1 905 954
	2 116 710	2 646 122
Erhållen ränta	3 220	242
Erlagd ränta	-751 041	-697 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 368 889	1 949 001
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-46 122	-143 517
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-20 237	224 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 302 530	2 029 946
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-253 801
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-253 801
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	21 860 000	22 260 000
Amortering av låneskulder	-22 660 000	-23 060 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	502 530	976 145
Likvida medel vid årets början	2 398 237	1 422 092
Likvida medel vid årets slut	2 900 767	2 398 237

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner, och installationer	10-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 671 868	3 671 868
Hyror p-platser/garage	628 042	616 135
Summa	4 299 910	4 288 003

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	179 520	179 520
Vatten och energi	272 760	334 225
Vatten	60 098	59 109
El	165 363	161 190
Uppvärmning	-	113
Överlåtelseavgifter	6 022	7 112
Övriga intäkter	25 933	61 215
Försäkringsersättningar	13 791	-
Summa	723 486	802 484

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 249	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 510	15 852
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 119	-
VA & sanitet, installationer	2 815	-
Värme, installationer	10 995	-
Ventilation, installationer	2 691	-
Hiss	59 861	-1 466
Husropp	21 625	-
Markytor	14 708	-
P-platser/garage	-	4 488
Vattenskador	7 500	5 800
Brandskador	6 438	-
Summa	143 511	24 674

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ventilation, installationer	26 775	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	175 688	-
Hiss	34 860	-
Markytor	175 189	-
Summa	412 512	-

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	45 750	40 160
Teknisk förvaltning	299 778	293 816
Besiktningsskostnader	8 302	-
Bevakningskostnader	223	215
Snöröjning	1 188	34 538
Serviceavtal	49 655	15 336
Förbrukningsmaterial	11 708	13 056
Övriga utgifter för köpta tjänster	35 265	21 807
El	570 737	694 459
Uppvärmning	369 579	365 986
Vatten och avlopp	306 060	270 221
Avfallshantering	99 584	138 141
Försäkringar	44 915	39 482
Systematiskt brandskyddsarbete	29 005	8 334
Kommunikationskostnader	178 418	181 699
Summa	2 050 165	2 117 248

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	7 541	5 549
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	14 375	1 099
Kontorsmateriel och trycksaker	2 490	2 249
Tele och post	4 420	3 814
Förvaltningskostnader	145 351	130 431
Revision	18 850	17 575
Jurist- och advokatkostnader	-	2 111
Bankkostnader	758	1 877
IT-tjänster	1 995	1 382
Övriga externa tjänster	6 800	17 201
Övriga externa kostnader	7 825	27 008
Summa	210 405	210 294

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	72 400	71 400
Utbildning	-	2 738
Summa	72 400	74 138
Sociala avgifter	17 693	18 011
Summa	90 093	92 149

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 901 128	1 901 129
Inventarier, maskiner och installationer	26 146	4 825
Summa	1 927 274	1 905 954

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	228 135 375	228 135 375
-Mark	49 739 625	49 739 625
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	277 875 000	277 875 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 604 513	-5 703 384
	-7 604 513	-5 703 384
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 901 128	-1 901 129
	-1 901 128	-1 901 129
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-9 505 641	-7 604 513
 Redovisat värde	268 369 359	270 270 487
 <i>Varav</i>		
Byggnader	218 629 734	220 530 862
Mark	49 739 625	49 739 625
 Taxeringsvärden		
Bostäder	119 400 000	98 600 000
Lokaler	4 575 000	4 016 000
Totalt taxeringsvärde	123 975 000	102 616 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>104 575 000</i>	<i>85 016 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	323 249	69 448
	323 249	69 448
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	253 801
	-	253 801
Utgående anskaffningsvärden	323 249	323 249
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 455	-4 630
	-9 455	-4 630
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-26 146	-4 825
	-26 146	-4 825
Utgående avskrivningar	-35 601	-9 455
Redovisat värde	287 648	313 794

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	217 562	91 071
Förutbetalda kostnader	98 489	171 287
Summa	316 051	262 358

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken transaktionskonto	1 198 948	2 398 237
Transaktionskonto Handelsbanken e-Kapitalkonto	1 701 819	-
Summa	2 900 767	2 398 237

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 880 000	22 260 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	53 150 000	43 570 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	65 030 000	65 830 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	65 030 000	65 830 000
Summa	65 030 000	65 830 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,91 %	2023-12-30	11 080 000	-	-	11 080 000
Stadshypotek	3,94 %	2026-09-30	-	21 860 000	-	21 860 000
Stadshypotek	1,31 %	Löst	22 260 000	-	-22 260 000	-
Stadshypotek	0,64 %	2025-09-30	22 260 000	-	-400 000	21 860 000
Stadshypotek	0,73 %	2024-12-30	10 230 000	-	-	10 230 000
Summa			65 830 000	21 860 000	-22 660 000	65 030 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	95 163	93 834
Förutbetalda intäkter	449 245	422 501
Upplupna revisionsarvoden	18 300	17 200
Upplupna driftskostnader	133 689	153 408
Summa	696 397	686 943

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	71 580 000	71 580 000
Summa ställda säkerheter	71 580 000	71 580 000

Underskrifter

Lomma, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Helena Denker
Styrelseordförande

Elin Alvbåge

Christer Böös

Rickard Franke

Pernilla Juréus

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Kryssaren årsredovisning




Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Mar 31 2023 01:53PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6423CF3EE24DE
MAR 31 2023 01:53PM



Mar 29 2023 07:42AM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 30 2023 04:25PM	Helena Denker granskade dokumentet:
Mar 30 2023 04:30PM	 Helena Birgitta Denker signerade dokumentet
Mar 29 2023 07:42AM	Rickard Franke granskade dokumentet:
Mar 29 2023 09:16AM	 Lars Rickard Franke signerade dokumentet
Mar 29 2023 02:47PM	Christer Böös granskade dokumentet:
Mar 30 2023 04:48PM	 CHRISTER BÖÖS signerade dokumentet
Mar 29 2023 06:25PM	Elin Alvbåge granskade dokumentet:
Mar 29 2023 06:28PM	 ELIN ALVBÅGE signerade dokumentet
Mar 29 2023 08:49AM	Pernilla Juréus granskade dokumentet:
Mar 29 2023 08:50AM	 Tine Pernilla Juréus signerade dokumentet
Mar 31 2023 01:50PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 31 2023 01:53PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 31 2023 01:53PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma org. nr 769629-9028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma för år 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kryssaren i Lomma för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Kryssaren


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 31 2023 01:53PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6422D8ACD9CCA
MAR 31 2023 01:53PM

Registrerade händelser

Mar 28 2023 02:08PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Mar 31 2023 01:51PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Mar 31 2023 01:53PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Mar 31 2023 01:53PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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



Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

