

Årsredovisning för  
**Brf Kajutan i Lomma**  
769624-3208  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kajutan i Lomma, 769624-3208, med säte i Lomma, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-18 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Nils Åkerblom	Ordförande	2020
Gert-Olof Åkerblom	Ledamot	2020
Cathrien Jansson	Ledamot	2020
Kristina Landén	Ledamot	2021
Richard Björk	Ledamot	2020
Charlotte Wossmark	Ledamot	2021
Alexander Ljungar	Ledamot	2021
Ordinarie revisorer		
PricewaterhouseCoopers	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Hans Leck		2020
Birgitta Rosencrantz		2020

#### Firmateckning

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

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:148 i Lomma kommun med därpå uppförda byggnader med 55 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2013. Fastighetens adress är Esplanaden 6-8, Långrevsgränd 3-11, kanalgränd 5-7 samt Trälgränd 4-14 i Lomma.

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 53 parkeringsplatser i garage för bilar, 4 MC-platser i garage och 9 markparkeringsplatser ingående i gemensamhetsförening med hyresrätt.

I föreningen finns en övernattningslägenhet som medlemmar kan hyra.

#### **Gemensamhetsanläggning**

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning avseende 9 markparkeringsplatser, planteringar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

#### **Lägenhetsfördelning**

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4 st	13 st	25 st	13 st

Total tomtarea:	3 665 kvm
Total bostadsarea:	4 480 kvm
Total garagearea:	1 396 kvm

#### **Fastighetsinformation**

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

### **Väsentliga avtal**

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

#### **Väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning tom 2019-12-31. BoNea from 2020-01-01

Telia

WIMIX RESURS

Kraftringen Nät

Kraftringen Nät

Nomor

EKbacken Hem & Trädgård

KTC Control AB

Ekonomisk Förvaltning

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Trädgårdsskötsel

Serviceavtal värmesystem

### **Underhåll och reparationer**

#### **Årets underhåll**

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 31 529 kr och planerat underhåll för 34 103 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### **Underhållsplan och kommande års underhåll**

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt föreningens stadgar och styrelsens beslut. Enligt styrelsebeslut sätts det av 60 kr per kvm 2019.

Föreningen har under året genomfört investeringar i trädgården för att minska underhållskostnaden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2019-04-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 76 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 80 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 föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har inte förändrats under året.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	3 285	3 193	3 123	3 115
Resultat efter finansiella poster	-252	-715	-651	-676
Förändring av underhållsfond	235	174	186	269
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	912	510	562	454
Soliditet %	79	79	79	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	591	542	542	544
Driftskostnad, kr / kvm	305	299	277	278
Ränta, kr / kvm	115	160	168	207
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	60	60	60	60
Lån, kr / kvm	8 755	8 931	9 107	9 274
Snittränta (%)	1,31	1,80	1,85	2,24

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

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>152 500 000</b>	<b>763 008</b>	<b>-3 240 383</b>	<b>-714 874</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-714 874	714 874
Avsättning till underhållsfond		268 800	-268 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		-34 103	34 103	
Årets resultat				-251 806
<b>Vid årets slut</b>	<b>152 500 000</b>	<b>997 705</b>	<b>-4 189 954</b>	<b>-251 806</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 955 257
Årets resultat före fondförändring	-251 806
Årets avsättning till underhållsfond	-268 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	34 103
Summa över/underskott	-4 441 760

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 441 760**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 021 296	2 777 588
Övriga rörelseintäkter	3	264 065	415 403
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 285 361	3 192 991
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 432 151	-1 510 783
Övriga externa kostnader	7	-132 121	-140 352
Personalkostnader	8	-60 494	-139 396
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 398 948	-1 398 949
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 023 714	-3 189 480
<b>Rörelseresultat</b>		261 647	3 511
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246	125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 699	-718 510
<b>Summa finansiella poster</b>		-513 453	-718 385
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-251 806	-714 874
<b>Årets resultat</b>		-251 806	-714 874

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	187 465 120	188 864 068
Summa materiella anläggningstillgångar		187 465 120	188 864 068
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		187 465 120	188 864 068
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 157	-
Övriga fordringar		8 682	7 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	89 474	171 148
Summa kortfristiga fordringar		101 313	178 690
<b>Kassa och bank</b>	12	1 260 285	866 744
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 361 598	1 045 434
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		188 826 718	189 909 502

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 500 000	152 500 000
Underhållsfond		997 705	763 008
Summa bundet eget kapital		153 497 705	153 263 008
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 189 954	-3 240 383
Årets resultat		-251 806	-714 874
Summa fritt eget kapital		-4 441 760	-3 955 257
<b>Summa eget kapital</b>		<b>149 055 945</b>	<b>149 307 751</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	24 624 875	39 223 750
Summa långfristiga skulder		24 624 875	39 223 750
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	14 598 875	787 000
Leverantörsskulder		153 164	143 703
Skatteskulder		143	877
Övriga skulder		25 489	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	368 227	446 421
Summa kortfristiga skulder		15 145 898	1 378 001
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>188 826 718</b>	<b>189 909 502</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	261 647	3 511
Avskrivningar	1 398 948	1 398 949
	<b>1 660 595</b>	<b>1 402 460</b>
Erhållen ränta	246	125
Erlagd ränta	-513 699	-718 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 147 142</b>	<b>684 075</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	77 377	-76 531
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-43 978	204 961
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 180 541</b>	<b>812 505</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	12 175 000	-
Amortering av låneskulder	-12 962 000	-787 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-787 000</b>	<b>-787 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>393 541</b>	<b>25 505</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>866 744</b>	<b>841 239</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 260 285</b>	<b>866 744</b>

(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

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 647 319	2 426 787
Hyror p-platser/garage	373 977	350 801
<b>Summa</b>	<b>3 021 296</b>	<b>2 777 588</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	142 554	142 561
Vatten	25 860	51 258
EI	68 803	139 030
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	-	16 800
Överlåtelseavgifter	6 953	11 290
Övriga intäkter	19 895	54 464
<b>Summa</b>	<b>264 065</b>	<b>415 403</b>

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 878	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	-259
VA & sanitet, installationer	17 527	-
Ventilation, installationer	-	2 924
El, installationer	-	6 473
Hiss	2 124	4 005
Huskropp	-	3 125
Markytor	-	58 748
Övrigt	3 000	-
<b>Summa</b>	<b>31 529</b>	<b>75 016</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 775	75 694
Ventilation, installationer	28 328	18 930
<b>Summa</b>	<b>34 103</b>	<b>94 624</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	22 440	23 170
Teknisk förvaltning	230 032	168 664
Besiktningkostnader	4 248	9 515
Serviceavtal	19 420	26 250
Förbrukningsinventarier	-	22 400
Förbrukningsmaterial	4 969	17 394
Övriga utgifter för köpta tjänster	20 090	19 180
El	411 515	390 921
Uppvärmning	205 481	238 063
Vatten och avlopp	190 294	183 476
Avfallshantering	66 377	60 560
Försäkringar	35 459	34 765
Systematiskt brandskyddsarbete	12 297	-
Bredband	143 039	144 808
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	859	1 978
<b>Summa</b>	<b>1 366 519</b>	<b>1 341 143</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 352	-
Tele och post	3 413	3 245
Förvaltningskostnader	101 880	100 985
Revision	19 200	18 750
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	8 800
Bankkostnader	477	1 944
Övriga externa tjänster	-	5 553
Övriga externa kostnader	800	1 076
<b>Summa</b>	<b>132 121</b>	<b>140 352</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 031	91 525
Övriga arvoden	-	12 000
Utbildning	-	3 344
<b>Summa</b>	<b>46 031</b>	<b>106 869</b>
Sociala avgifter	14 463	32 528
<b>Summa</b>	<b>60 494</b>	<b>139 396</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 398 948	1 398 949
<b>Summa</b>	<b>1 398 948</b>	<b>1 398 949</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	168 015 000	168 015 000
-Mark	27 985 000	27 985 000
	<u>196 000 000</u>	<u>196 000 000</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 -	 -
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>196 000 000</b>	<b>196 000 000</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 135 932	-5 736 983
	<u>-7 135 932</u>	<u>-5 736 983</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 398 948	-1 398 949
	<u>-1 398 948</u>	<u>-1 398 949</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 534 880</b>	<b>-7 135 932</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>187 465 120</b>	<b>188 864 068</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	159 480 120	160 879 068
Mark	27 985 000	27 985 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	77 644 000	69 517 000
	<u>77 644 000</u>	<u>69 517 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>77 644 000</b>	<b>69 517 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	64 244 000	57 317 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	92 406
Förutbetalda kostnader	89 474	78 742
<b>Summa</b>	<b>89 474</b>	<b>171 148</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	26 077	18 105
Transaktionskonto Handelsbanken	978 752	848 639
Transaktionskonto Hnadelsbanken	255 456	-
<b>Summa</b>	<b>1 260 285</b>	<b>866 744</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	14 598 875	787 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 624 875	3 148 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	36 075 750
<b>Summa</b>	<b>39 223 750</b>	<b>40 010 750</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	39 223 750	40 010 750
<b>Summa</b>	<b>39 223 750</b>	<b>40 010 750</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,14 %	2019-03-01	12 300 000	-	12 300 000	-
Stadshypotek	1,29 %	2020-03-01	14 098 875	-	143 500	13 955 375
Stadshypotek	1,04 %	2021-03-01	13 611 875	-	143 500	13 468 375
Stadshypotek	1,08 %	2022-03-01	-	6 087 500	-	6 087 500
Stadshypotek	1,44 %	2024-03-01	-	6 087 500	375 000	5 712 500
<b>Summa</b>			<b>40 010 750</b>	<b>12 175 000</b>	<b>12 962 000</b>	<b>39 223 750</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	17 058	119 592
Förutbetalda intäkter	255 583	231 347
Upplupna revisionsarvoden	19 200	18 750
Upplupna driftskostnader	76 386	76 732
<b>Summa</b>	<b>368 227</b>	<b>446 421</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	43 500 000	43 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>43 500 000</b>	<b>43 500 000</b>

## Underskrifter

Lomma, 2020-

Nils Åkerblom

Gert-Olof Åkerblom

Cathrien Jansson

Kristina Landén

Richard Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-  
PricewaterhouseCoopers

Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor