

Årsredovisning för
Brf Kryssaren i Lomma
769629-9028
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kryssaren i Lomma, 769629-9028, med säte i Lomma, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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>
Kerstin Andersson	Ordförande	2022
Christer Böös	Ledamot	2022
Rickard Franke	Ledamot	2022
Jimmy Holm	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Pia Thorengaard	Suppleant	2022
Helena Denker	Suppleant	2022
Jörgen Gunnarsson	Suppleant	2022
Narcisa Sijecic	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Joakim Johansson	Sammanställande
Elin Alvbåge	

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

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 27 606 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 1 155 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 208 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Två-årsbesiktningen fortgår då vi haft en efterbesiktning för att se vilka felor som finns kvar. Garantier gäller tom den 31/5-22 sedan har det gått 5 år efter att vi flyttade in.

Vi jobbar på att få tätat röret på Kajgatan som gick sönder efter dragning av spontar på Fören.

Då en del skador uppkommit på Skotgränd efter spontdragning kommer det att efterbesiktigas där.

Efter att ha fått monterat våra nya laddstationer har vi haft problem med stölder av nätverksförstärkare och inbrott i förrådsdel. Vi har tittat på ett nytt låssystem från Certego som kommer att presenteras på stämman för stämmobeslut.

Vi har en god ekonomi och planerar en extra amortering i september då ett av våra lån ska omförhandlas. Banken aviserar att det förmodligen kommer att ske en räntehöjning eftersom det pågår en inflation.

Vi kommer att göra en uppdatering av vår trädgård och det är Ekbacken som kommer att göra denna.

Vi kommer att teckna serviceavtal på vår värmepump.

Grind monterades vid vår gästparkering och det förbättrade vår situation med bilar som inte hör hemma här.

Brf Kryssaren har startat en samfällighet avseende parkeringar i Strandstaden och det är Alf Mickelsen och Helena Denker som representerar där för att bevaka våra intressen.

Vi deltar i en mätning från Sysav avseende våra sopor, mätinstrument är monterade i våra soptunnor.

Laddstationerna togs i drift våren 2021 och Naturvårdsverkets bidrag är utbetalt.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 117 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 114 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan föreningen bildades.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	5 020	4 998	5 201	1 562
Resultat efter finansiella poster	43	65	314	355
Förändring av underhållsfond	1 155	1 133	1 064	167
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	794	837	1 152	188
Soliditet %	76	75	75	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	661	661	661	-
Driftskostnad, kr / kvm	381	349	311	24
Ränta, kr / kvm	126	133	149	37
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	208	204	200	30
Lån, kr / kvm	11 855	11 999	12 296	12 888
Snittränta (%)	1,06	1,11	1,21	1,10

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

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

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	2 363 520	-1 930 795	64 947
Disposition enligt föreningsstämma			64 947	-64 947
Avsättning till underhållsfond		1 155 000	-1 155 000	
Årets resultat				43 047
Vid årets slut	206 300 000	3 518 520	-3 020 848	43 047

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 865 848
Årets resultat före fondförändring	43 047
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-1 155 000
Summa över/underskott	-2 977 801

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 977 801**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 288 003	4 256 974
Övriga rörelseintäkter	3	802 484	741 272
Summa rörelseintäkter		5 090 487	4 998 246
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-2 141 922	-1 972 774
Övriga externa kostnader	6	-210 294	-228 740
Personalkostnader	7	-92 149	-87 976
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 905 954	-1 904 601
Summa rörelsekostnader		-4 350 319	-4 194 091
Rörelseresultat		740 168	804 155
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		242	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-697 363	-739 242
Summa finansiella poster		-697 121	-739 208
Resultat efter finansiella poster		43 047	64 947
Årets resultat		43 047	64 947

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,16	270 270 487	272 171 616
Inventarier, maskiner och installationer	10	313 794	64 818
Summa materiella anläggningstillgångar		270 584 281	272 236 434
Summa anläggningstillgångar		270 584 281	272 236 434
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		128 425	-
Övriga fordringar		212 893	199 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	262 358	260 421
Summa kortfristiga fordringar		603 676	460 159
<i>Kassa och bank</i>	12	2 398 237	1 422 092
Summa omsättningstillgångar		3 001 913	1 882 251
SUMMA TILLGÅNGAR		273 586 194	274 118 685

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		206 300 000	206 300 000
Underhållsfond		3 518 520	2 363 520
Summa bundet eget kapital		209 818 520	208 663 520
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 020 848	-1 930 795
Årets resultat		43 047	64 947
Summa fritt eget kapital		-2 977 801	-1 865 848
Summa eget kapital		206 840 719	206 797 672
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	43 570 000	43 570 000
Summa långfristiga skulder		43 570 000	43 570 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	22 260 000	23 060 000
Leverantörsskulder		176 621	105 687
Skatteskulder		1 516	43 820
Övriga skulder		50 395	13 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	686 943	527 936
Summa kortfristiga skulder		23 175 475	23 751 013
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 586 194	274 118 685

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	670 168	804 155
Avskrivningar	1 905 954	1 904 601
	2 576 122	2 708 756
Erhållen ränta	242	34
Erlagd ränta	-697 363	-739 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 879 001	1 969 548
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-143 517	208 852
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	224 462	-35 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 959 946	2 142 431
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-253 801	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-253 801	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	22 260 000	10 230 000
Amortering av låneskulder	-23 060 000	-11 880 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-1 650 000
Årets kassaflöde	906 145	492 431
Likvida medel vid årets början	1 422 092	929 661
Likvida medel vid årets slut	2 328 237	1 422 092

(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
Inventarie: grindar	20 år
Inventarie: laddstolpar	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	3 671 868	3 671 868
Hyror p-platser/garage	616 135	585 106
Summa	4 288 003	4 256 974

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Kommunikation	179 520	179 520
Vatten och energi	334 225	315 489
Vatten	59 109	55 478
El	161 190	160 036
Uppvärmning	113	9 750
Överlåtelseavgifter	7 112	4 692
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	2 332
Övriga intäkter	61 215	13 975
Summa	802 484	741 272

Not 4 Reparationer

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	8 250
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 852	294
Hiss	-1 466	1 466
Huskropp	-	6 555
Markytor	-	5 937
P-platser/garage	4 488	-
Vattenskador	5 800	-
Brandskador	-	9 300
Skadedjur	-	4 977
Summa	24 674	36 780

Not 5 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	40 160	40 160
Teknisk förvaltning	293 816	248 962
Besiktningkostnader	-	2 352
Bevakningskostnader	215	208
Snöröjning	34 538	-
Serviceavtal	15 336	14 504
Förbrukningsmaterial	13 056	10 006
Övriga utgifter för köpta tjänster	21 807	20 617
El	694 459	639 093
Uppvärmning	365 986	338 218
Vatten och avlopp	270 221	308 847
Avfallshantering	138 141	97 565
Försäkringar	39 482	28 867
Systematiskt brandskyddsarbete	8 334	11 163
Bredband	-	175 433
Kommunikationskostnader	181 699	-
Summa	2 117 248	1 935 994

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	5 549	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 099	3 260
Kontorsmateriel och trycksaker	2 249	4 875
Tele och post	3 814	4 923
Förvaltningskostnader	130 431	133 063
Revision	17 575	17 875
Jurist- och advokatkostnader	2 111	21 277
Bankkostnader	1 877	3 672
IT-tjänster	1 382	1 990
Övriga externa tjänster	17 201	20 845
Övriga externa kostnader	27 008	16 961
Summa	210 294	228 740

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	71 400	70 948
Utbildning	2 738	-
Summa	74 138	70 948
Sociala avgifter	18 011	17 028
Summa	92 149	87 976

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 901 129	1 901 128
Inventarier, maskiner och installationer	4 825	3 473
Summa	1 905 954	1 904 601

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<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	-5 703 384	-3 802 256
	-5 703 384	-3 802 256
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 901 129	-1 901 128
	-1 901 129	-1 901 128
<i>Utgående avskrivningar</i>	-7 604 513	-5 703 384
 Redovisat värde	270 270 487	272 171 616
 <i>Varav</i>		
Byggnader	220 530 862	222 431 991
Mark	49 739 625	49 739 625
 Taxeringsvärden		
Bostäder	98 600 000	98 600 000
Lokaler	4 016 000	4 016 000
Totalt taxeringsvärde	102 616 000	102 616 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>85 016 000</i>	<i>85 016 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	69 448	69 448
	<u>69 448</u>	<u>69 448</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	253 801	-
	<u>253 801</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	323 249	69 448
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 630	-1 157
	<u>-4 630</u>	<u>-1 157</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 825	-3 473
	<u>-4 825</u>	<u>-3 473</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-9 455	-4 630
 Redovisat värde	313 794	64 818

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	91 071	172 753
Förutbetalda kostnader	171 287	87 668
Summa	262 358	260 421

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken 1	2 398 237	1 027 744
Transaktionskonto Handelsbanken 2	-	394 347
Summa	2 398 237	1 422 092

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	22 260 000	23 060 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	43 570 000	43 570 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	65 830 000	66 630 000

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	65 830 000	66 630 000
Summa	65 830 000	66 630 000

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	1,13 %	Löst	22 660 000	-	-22 660 000	-
Stadshypotek	1,31 %	2022-09-30	22 660 000	-	-400 000	22 260 000
Stadshypotek	0,64 %	2025-09-30	-	22 260 000	-	22 260 000
Stadshypotek	0,73 %	2024-12-30	10 230 000	-	-	10 230 000
Summa			66 630 000	22 260 000	-23 060 000	65 830 000

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 834	93 242
Förutbetalda intäkter	422 501	291 052
Upplupna revisionsarvoden	17 200	16 500
Upplupna driftskostnader	153 408	127 142
Summa	686 943	527 936

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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, 2022- -

Kerstin Andersson
Styrelseordförande

Christer Böös

Rickard Franke

Jimmy Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor