
Årsredovisning

Brf Torghuset i Lomma
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769613-3698

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Dagordning vid ordinarie årsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorsuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Torghuset i Lomma får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor
om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Lomma 33:69 i Lomma kommun. På fastigheten finns en byggnad med 66 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförda 2014. Fastighetens adress är Strandvägen 88A-C, Strandvägen 86 B och Centrumgatan 17-25 i Lomma.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
37 st	20 st	9 st

Total tomtarea: 6 484 m²
Total bostadsarea: 5 007 m²

Årets taxeringsvärde 76 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 63 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Kraftringen	Fastighetsel/fjärrvärme
IL Recycling	Sophämtning
Hagtorn	Fastighetsskötsel och städ
Kone AB	Hisslarm
Dekra Industrial	Hissbesiktning
Telia	Bredband

Efter den senaste stämman 2016-06-15 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Gunder Stendahl	Ordförande	Stämman	2017
Kjell Jönsson	Sekreterare	Stämman	2017
Lars-Olof Petersson	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Clas Svensson	Suppleant	Stämman	2017
Georg Algotsson	Suppleant	Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
-------------------------	----------------------	---------	------

Valberedning

Kaj Jönsson (sammankallande)		Stämman	2017
Kjell-Åke Wahlström		Stämman	2017

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten, årsstämma med informationsmöte, höstmöte samt möten med entreprenörer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 5 % från och med 2017-01-01 på grund av att varmvattnet börjat debiteras efter individuell förbrukning.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 688 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningen har under verksamhetsåret färdigställt inglasningarna, flyttat dörrsensor för att undvika olyckor, installerat belysning i pergola och stolpar för julbelysning.

Årets resultat är 49 tkr bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre förvaltningskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 145% till 243%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 464 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 570 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

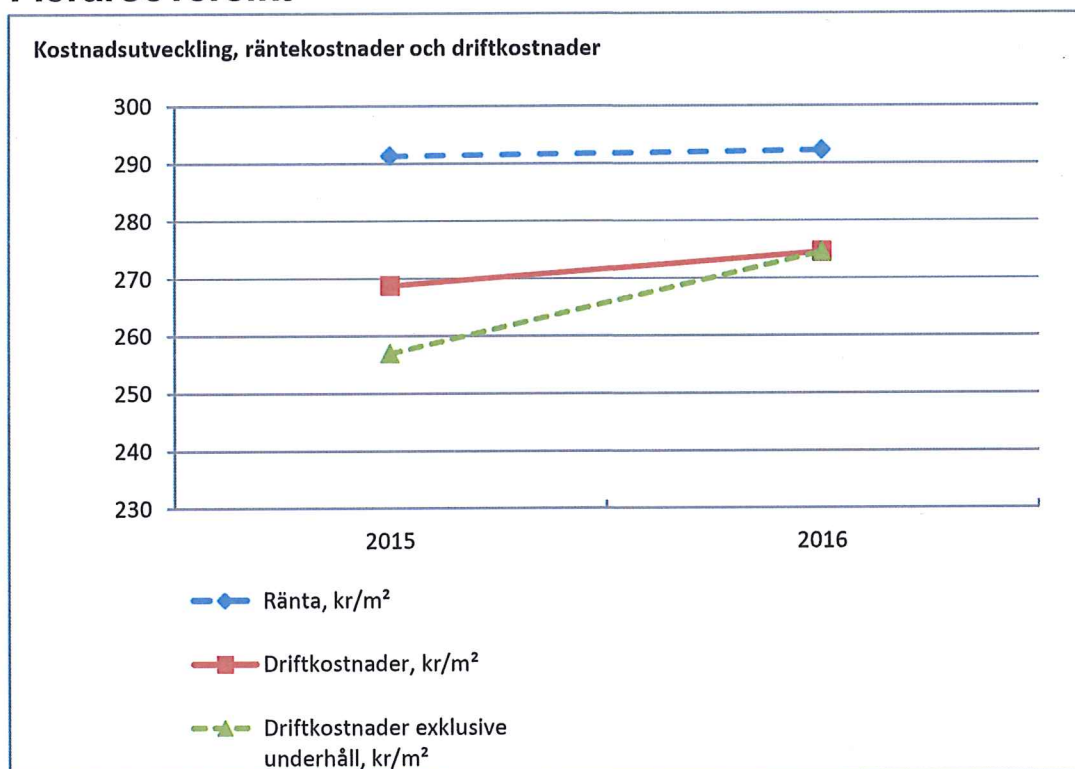
Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015
Nettoomsättning*	3 593	3 644
Resultat efter finansiella poster	- 895	- 944
Årets resultat	- 895	- 944
Resultat exklusive avskrivningar	570	520
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	475	426
Balansomslutning	194 413	196 093
Soliditet	71%	71%
Likviditet	243%	145%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	688	688
Driftkostnader, kr/m ²	275	269
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	275	257
Ränta, kr/m ²	292	291
Lån, kr/m ²	10 966	10 966
Skuldkvot	14,28	14,29

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 410 000	35 760	- 35 760	- 943 873
Disposition enl. årsstämmbeslut			- 943 873	943 873
Reservering underhållsfond		94 800	- 94 800	
Årets resultat				- 894 629
Vid årets slut	140 410 000	130 560	-1 074 433	- 894 629

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-979 633
Årets resultat före fondförändring	-894 629
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-94 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-1 969 062

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 969 062

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 592 824	3 644 124
Övriga rörelseintäkter	3	252 179	198 972
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 845 003	3 843 096
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 374 792	-1 345 597
Övriga externa kostnader	5	- 364 989	- 443 815
Personalkostnader	6	- 74 806	- 75 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 464 242	-1 464 242
Summa rörelsekostnader		-3 278 830	-3 328 887
Rörelseresultat		566 173	514 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 525	560
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 463 327	-1 458 642
Summa finansiella poster		-1 460 802	-1 458 082
Resultat efter finansiella poster		- 894 629	- 943 873
Årets resultat	9	- 894 629	- 943 873

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	192 138 016	193 602 258
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>192 138 016</u>	<u>193 602 258</u>
Summa anläggningstillgångar		192 138 016	193 602 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	29 151	29 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 099	37 971
Summa kortfristiga fordringar		<u>70 250</u>	<u>67 123</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	1 700 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>–</u>	<u>1 700 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 204 270	724 101
Summa kassa och bank		<u>2 204 270</u>	<u>724 101</u>
Summa omsättningstillgångar		2 274 520	2 491 224
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>194 412 536</u>	<u>196 093 482</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 410 000	140 410 000
Uppskrivningsfond		–	–
Underhållsfond		130 560	35 760
Summa bundet eget kapital		140 540 560	140 445 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 074 433	- 35 760
Årets resultat		- 894 629	- 943 873
Summa fritt eget kapital		-1 969 062	- 979 633
Summa eget kapital		138 571 498	139 466 127
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	54 906 500	54 906 500
Summa långfristiga skulder		54 906 500	54 906 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	15	218 647	103 046
Skatteskulder		–	252 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	715 892	1 365 009
Summa kortfristiga skulder		934 538	1 720 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 412 536	196 093 482

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 444 324	3 444 324
Rabatter	- 49 500	-
Vattnavgifter	-	1 800
Elavgifter	198 000	198 000
	<u>3 592 824</u>	<u>3 644 124</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	198 792	198 792
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	39 785	-
Inkassointäkter	1 260	180
Övriga rörelseintäkter	12 342	-
	<u>252 179</u>	<u>198 972</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	91 953	124 299
Underhåll	-	59 040
Försäkringspremier	58 947	60 621
Fastighetsskötsel	135 567	61 824
Systematiskt brandskyddsarbete	3 825	3 713
Städning gemensamma utrymmen	121 801	98 285
Obligatoriska besiktningar	26 860	8 896
Snö- och halkbekämpning	1 635	2 218
Förbrukningsmateriel	58 515	67 006
Vatten	214 211	214 211
El	287 238	274 535
Uppvärmning	326 889	326 888
Sophantering och återvinning	47 351	44 061
	<u>1 374 792</u>	<u>1 345 597</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Externt arvode Midroc	–	39 530
Förvaltningsarvode	85 636	162 787
IT-kostnader	213 028	205 657
Juridiska kostnader	2 025	675
Arvode, yrkesrevisorer	4 689	7 125
Övriga förvaltningskostnader	5 539	2 097
Medlems- och föreningsavgifter	6 100	900
Köpta tjänster	31 013	23 128
Bankkostnader	654	825
Övriga externa kostnader	16 305	1 091
	<u>364 989</u>	<u>443 815</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	66 447	66 483
Summa	<u>66 447</u>	<u>66 483</u>
Sociala kostnader	8 359	8 750
	<u>74 806</u>	<u>75 233</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 281	495
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	244	65
	<u>2 525</u>	<u>560</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 459 964	1 457 892
Övriga räntekostnader	3 363	750
	<u>1 463 327</u>	<u>1 458 642</u>

Not 9 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 894 629 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -989 430 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	175 709 072	175 709 072
Mark	19 357 428	19 357 428
Summa anskaffningsvärden	195 066 500	195 066 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 464 242	-
	-1 464 242	-
Årets avskrivning byggnader	-1 464 242	-1 464 242
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 928 484	-1 464 242
Restvärde enligt plan vid årets slut	192 138 016	193 602 258
Varav		
Byggnader	172 780 588	174 244 830
Mark	19 357 428	19 357 428
Taxeringsvärden		
bostäder	76 200 000	63 200 000
Totalt taxeringsvärde	76 200 000	63 200 000
<i>varav byggnader</i>	62 000 000	53 000 000

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	27 291	27 292
Kundfordringar	1 860	1 860
	29 151	29 152

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	378
Förutbetald renhållning	191	-
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 808	17 139
Övriga förutbetalda driftkostnader	-	20 454
Övriga periodiserade kostnader	6 100	-
	41 099	37 971

Not 13 Kassa och bank

Likviditetsplacering SBAB	1 001 721	4 092
Förvaltningskonto i Swedbank	1 202 550	720 009
	2 204 270	724 101

2016-12-31 2015-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	54 906 500	54 906 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	54 906 500	54 906 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,36%	2017-02-24	10 981 300			10 981 300
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,59%	2018-02-23	16 471 950			16 471 950
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,82%	2019-02-25	27 453 250			27 453 250
			54 906 500			54 906 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 54 906 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	54 907 000	54 907 000
Summa ställda pantar	54 907 000	54 907 000

Not 15 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	279 237	168 981
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 60 590	- 65 935
	218 647	103 046

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

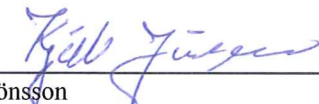
Upplupna sociala avgifter	8 361	8 750
Upplupna räntekostnader	255 493	255 493
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-	33 125
Upplupna elkostnader	27 224	26 405
Upplupna vattenavgifter	-	214 211
Upplupna värmekostnader	-	326 889
Upplupna kostnader för renhållning	1 689	1 811
Upplupna revisionsarvodena	7 188	9 687
Upplupna styrelsearvodena	66 447	66 483
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 513	58 153
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	334 977	364 002
	715 892	1 365 009

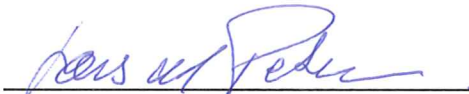
2016-12-31

2015-12-31

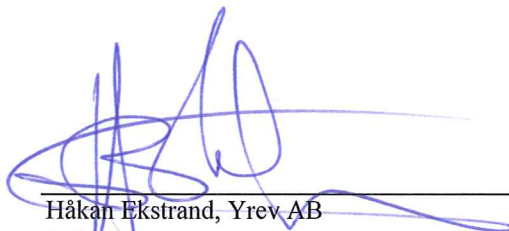
Lomma 2017- 03-23


Gunder Stendahl


Kjell Jönsson


Lars-Olof Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2017


Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Torghuset i Lomma, org.nr 769613-3698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torghuset i Lomma för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Torghuset i Lomma för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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, medelstförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och

därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 20 april 2017



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Brf Torghuset i Lomma

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Torghuset i Lomma i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se