
Årsredovisning

Brf Torghuset i Lomma
1/1 2015 - 31/12 2015
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 röstlängd
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	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Torghuset i Lomma får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*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 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.

Total bostadsarea: 5 007 m²

Årets taxeringsvärde 63 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos 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 med start 2015-07-01.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplan
Krafttringen	El
IL Recycling	Sophämtning
Hagtorn	Fastighetsskötsel och städ
Dekra Industrial	Hissbesiktning
Telia	Bredband

Efter den senaste stämman 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	2016
Kjell Jönsson	Sekreterare	Stämman	2016
Lars-Olof Petersson	Vice ordförande och kassör	Stämman	2016
Styrelsesuppleanter			
Georg Algotsson	Suppleant	Stämman	2016
Gunder Svensson	Suppleant	Stämman	2016
Clas Svensson	Suppleant	Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
-------------------------	----------------------	---------	------

Valberedning

Kaj Jönsson (sammanställande)	Valberedning	Stämman	2016
Anes Salcinovic	Valberedning	Stämman	2016
Kjell-Åke Wahlström	Valberedning	Styrelsen	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 688 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 124 tkr och planerat underhåll för 59 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	Kommentar
Utvändigt underhåll	59	Oljning staket och pergola

Årets resultat är inte jämförbart med räkenskapsåret 2014 då föreningen inte var överlämnad och fullt inflyttad. Föreningens resultat för 2015 är lägre än 2014 mycket på grund av full avskrivning enligt rak plan.

Driftkostnaderna i föreningen är högre på grund av att föreningen får för första gången bära samtliga kostnaderna efter fastighetens uppförande.

Föreningens likviditet är 145%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 464 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 520 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda möten sedan juli månad, däremellan möte med olika entreprenörer.

Kontakt har tagits med styrelsen i Bostadsrättsföreningen Torghuset 2 för utbyte av erfarenheter. Styrelsen har inrett ett styrelserum med komplett utrustning där vi har våra interna och externa möten. Styrelsen har deltagit i kursen "Att arbeta i styrelse" som tillhandahålles genom medlemskap i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 94 personer.

Resultat och ställning (tkr)	2015
Nettoomsättning	3 444
Årets resultat	- 944
Resultat före avskrivningar	520
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	426
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	19
Soliditet	71%
Likviditet	145%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	688
Driftkostnader, kr/m ²	269
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	257
Ränta, kr/m ²	291
Underhållsfond, kr/m ²	7
Lån, kr/m ²	10 966
Skuldkvot	14,29

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-943 873
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-94 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 040
Summa underskott	-979 633

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -979 633

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 444 324	1 129 312
Övriga rörelseintäkter	2	398 772	1 017 041
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 843 096	2 146 353
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 345 597	- 654 623
Övriga externa kostnader	4	- 443 815	- 236 145
Personalkostnader	5	- 75 233	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 464 242	-
Summa rörelsekostnader		-3 328 887	- 890 768
Rörelseresultat		514 209	1 255 585
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	- 23 419
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	560	331
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 458 642	-1 232 248
Summa finansiella poster		-1 458 082	-1 255 336
Resultat efter finansiella poster		- 943 873	250
Årets resultat	13	- 943 873	250

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	193 602 258	195 066 500
Summa materiella anläggningstillgångar		193 602 258	195 066 500
Summa anläggningstillgångar			
		193 602 258	195 066 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	9	29 152	196 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 971	85 530
Summa kortfristiga fordringar		67 123	281 893
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 700 000	–
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	724 101	982 346
Summa kassa och bank		724 101	982 346
Summa omsättningstillgångar			
		2 491 224	1 264 239
SUMMA TILLGÅNGAR			
		196 093 482	196 330 739

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 410 000	140 410 000
Fond för yttre underhåll		35 760	–
Summa bundet eget kapital		<u>140 445 760</u>	<u>140 410 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 35 760	- 250
Årets resultat		- 943 873	250
Summa fritt eget kapital		<u>- 979 633</u>	<u>- 0</u>
Summa eget kapital		<u>139 466 127</u>	<u>140 410 000</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>54 906 500</u>	<u>54 906 500</u>
Summa långfristiga skulder		<u>54 906 500</u>	<u>54 906 500</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	15	103 046	144 650
Skatteskulder		252 800	252 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>1 365 009</u>	<u>616 789</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 720 855</u>	<u>1 014 239</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>196 093 482</u>	<u>196 330 739</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>54 907 000</u>	<u>54 907 000</u>
Summa ställda säkerheter		<u>54 907 000</u>	<u>54 907 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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. Avsättning 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 föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2134

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 444 324	1 129 312
	<u>3 444 324</u>	<u>1 129 312</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Vattenavgifter	1 800	–
Elavgifter	198 000	101 766
IT-avgifter	198 792	670 493
Inkassointäkter	180	–
Övriga rörelseintäkter	–	244 782
	<u>398 772</u>	<u>1 017 041</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	124 299	13 898
Underhåll	59 040	–
Försäkringspremier	60 621	34 480
Kabel- och digital-TV	–	169 058
Fastighetsskötsel	61 824	–
Systematiskt brandskyddsarbete	3 713	–
Städning gemensamma utrymmen	98 285	49 751
Obligatoriska besiktningar	8 896	–
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	8 125
Snö- och halkbekämpning	2 218	–
Förbrukningsinventarier	67 006	16 869
Vatten	214 211	31 174
El	274 535	208 255
Uppvärmning	326 888	75 063
Sophantering och återvinning	44 061	47 950
	<u>1 345 597</u>	<u>654 623</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	39 530	–
Förvaltningsarvode	162 787	187 204
IT-kostnader	205 657	–
Juridiska kostnader	675	–
Arvode, yrkesrevisor	7 125	18 922
Övriga förvaltningskostnader	888	–
Representation	–	1 755
Kontorsmateriel	1 209	–
Medlems- och föreningsavgifter	900	–
Köpta tjänster	9 378	16 089
Konsultarvoden	13 750	12 175
Bankkostnader	825	–
Övriga externa kostnader	1 091	–
	<u>443 815</u>	<u>236 145</u>

Not 5 Personalkostnader

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

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	495	331
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	–
	<u>560</u>	<u>331</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 457 892	1 232 248
Övriga finansiella kostnader	750	–
	<u>1 458 642</u>	<u>1 232 248</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 8 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	—	—
Årets avskrivning byggnader	-1 464 242	—
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 464 242	—
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	—	—
Restvärde enligt plan vid årets slut	193 602 258	195 066 500
Varav		
Byggnader	174 244 830	175 709 072
Mark	19 357 428	19 357 428
Taxeringsvärden		
bostäder	63 200 000	—
Totalt taxeringsvärde	63 200 000	—
<i>varav byggnader</i>	53 000 000	—

Not 9 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	27 292	196 363
Kundfordringar	1 860	—
	29 152	196 363

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	378	—
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 139	—
Övriga förutbetalda driftkostnader	20 454	—
Övriga förutbetalda kostnader	—	85 530
	37 971	85 530

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 700 000	—
	Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
	30 dagar	900 000	0,20 2016-01-12
	90 dagar	800 000	0,25 2016-02-12
			1 700 000

2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Kassa och bank

Bankmedel	4 092	982 346
Förvaltningskonto i Swedbank	720 009	–
	<u>724 101</u>	<u>982 346</u>

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 410 000	–	- 250	250
Disposition enl. årsstämmobeslut			250	- 250
Reservering underhållsfond		94 800	- 94 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 59 040	59 040	
Årets resultat				- 943 873
Vid årets slut	140 410 000	35 760	- 35 760	- 943 873

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -943 873 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 -979 633 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.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	54 906 500	54 906 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>54 906 500</u>	<u>54 906 500</u>

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

Not 15 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	–	144 650
Reskontraförda leverantörsskulder	168 981	–
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 65 935	–
	<u>103 046</u>	<u>144 650</u>

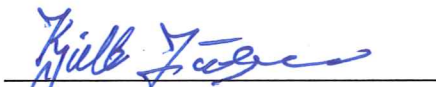
2015-12-31 2014-12-31

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	8 750	–
Upplupna räntekostnader	255 493	257 970
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 125	–
Upplupna elkostnader	26 405	–
Upplupna vattenavgifter	214 211	–
Upplupna värmekostnader	326 889	–
Upplupna kostnader för renhållning	1 811	–
Upplupna revisionsarvoden	9 687	–
Upplupna styrelsearvoden	66 483	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 153	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	156 394
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	364 002	202 425
	<u>1 365 009</u>	<u>616 789</u>

Lomma 2016- *05-25*


Gunder Stendahl


Kjell Jönsson


Lars-Olof Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 27 maj 2016*


Håkan Ekstrand, YREV AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma
Org.nr 769613-3698

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015-12-31 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Ystad den 27 maj 2016

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-943 873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
Avskrivningar	1 464 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>520 369</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	214 770
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	706 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 441 755</u>
Årets kassaflöde	1 441 755
Likvida medel vid årets början	<u>982 346</u>
Likvida medel vid årets slut (se Not 11 och Not 12)	<u>2 424 101</u>

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 6 och Not 7

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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