

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsförening Torghuset i
Lomma
Org nr: 769613-3698



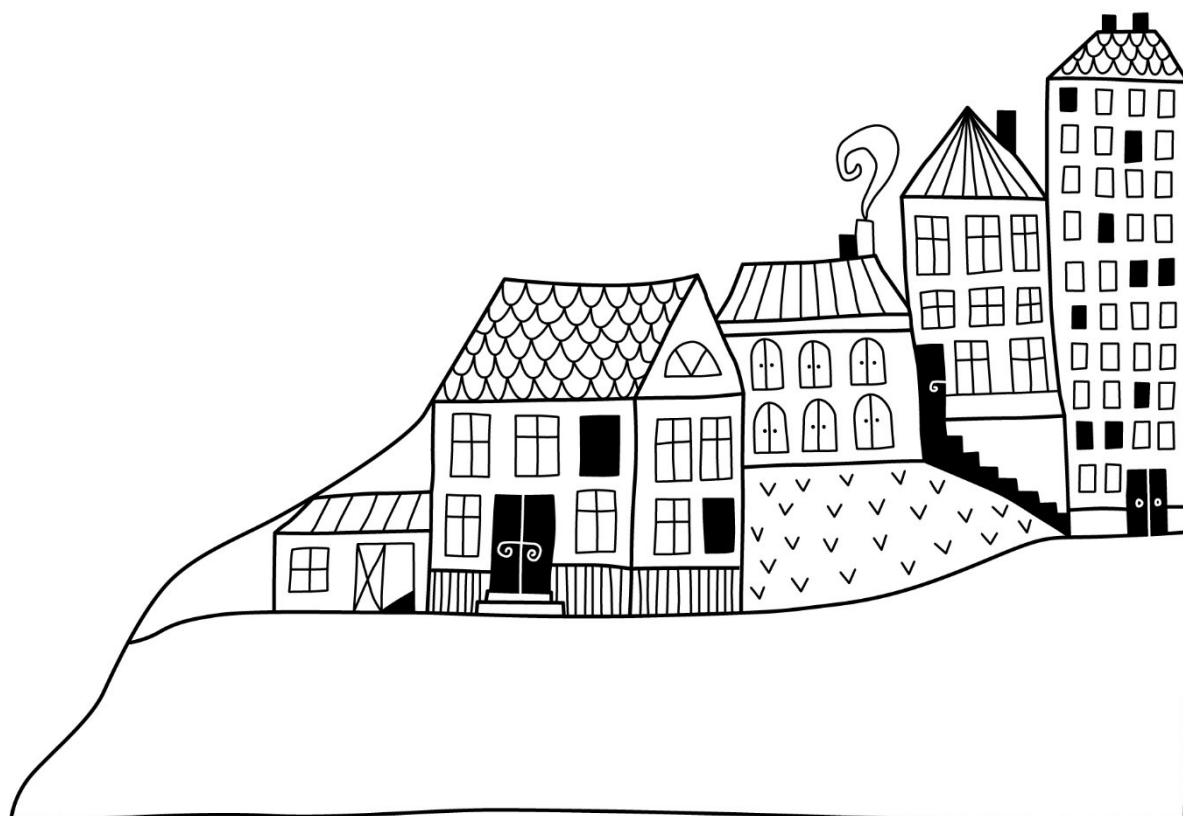
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening
Torghuset i Lomma får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-26.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre driftkostnader. Största skillnaderna är högre kostnader för el- och värmekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 199% till 274%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 509 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 955 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 33:69 i Lomma kommun. På fastigheten finns en byggnad med 66 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2014. Fastighetens adress är Strandvägen 88 A-C, Strandvägen 86 B och Centrumgatan 17,21, 23 och 25 i Lomma.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
37	20	9	66



Total tomtarea	3 471 m ²
Total bostadsarea	5 007 m ²
Årets taxeringsvärde	84 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 400 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsel/fjärrvärme	Kraftringen
Sophämtning	Stena Recycling /Sysav
Fastighetsskötsel och städ	Hagtorn
Hisslarm	Kone AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial
Bredband	Telia
El- och ventilationsanläggning	Bravida
Solcellsanläggning	BayWa

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 149 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 23 955 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 798 tkr (156 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (90 kr/m²). Föreningen är relativt ny vilket innebär att man höjer avsättningen allteftersom för att komma ikapp.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Matz Olsson	Ordförande	2022
Boel Bergström	Sekreterare	2023
Roger Nilsson	Vice ordförande	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alma Salcinovic	Suppleant	2023
Eva Broomé	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB (fd Yrev AB)	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Johansson	2022
Niklas Ulfskans	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 5 % på grund av att varmvatten börjat debiteras efter individuell förbrukning.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Dessutom beslutade styrelsen om att bjuda boendemedlemmarna på januari-avgiften för 2022 som en julklapp.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

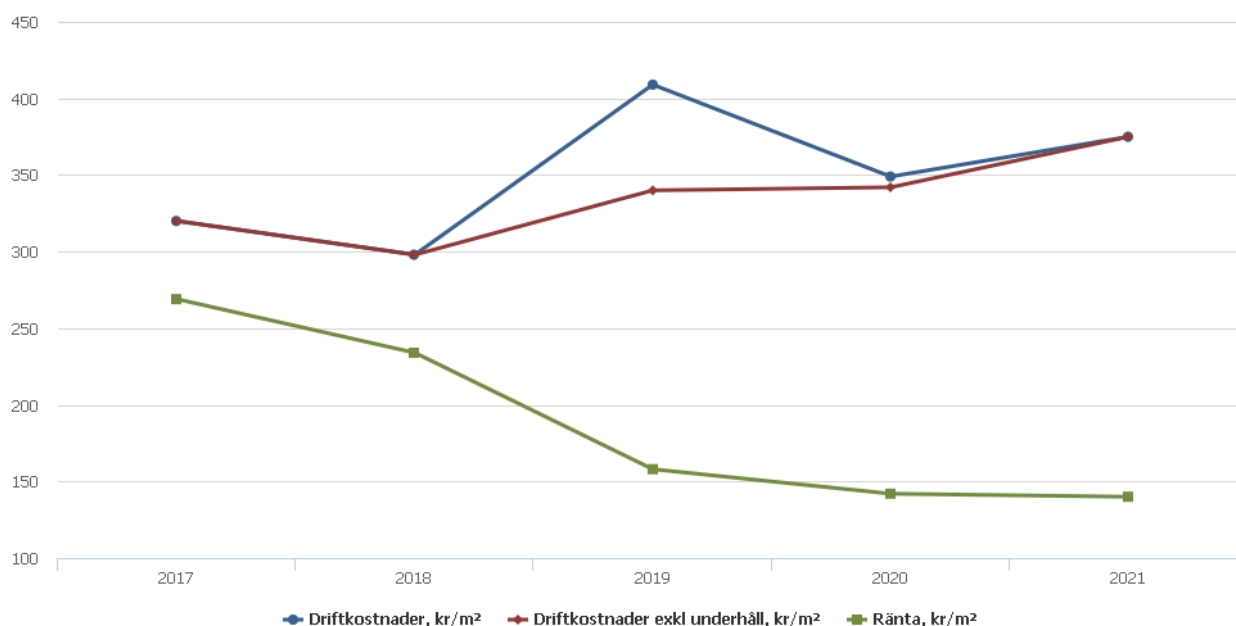
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 603	3 614	3 590	3 584	3 585
Resultat efter finansiella poster	-555	-424	-903	-632	-848
Årets resultat	-555	424	-903	-632	-848
Resultat exklusive avskrivningar	954	1 085	605	877	616
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	504	767	453	725	521
Balansomslutning	188 168	189 211	190 171	191 285	192 231
Soliditet %	72	72	72	72	72
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	274	199	116	126	160
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	17	13	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	654	654	654	654
Driftkostnader, kr/m ²	375	349	409	298	320
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	375	342	340	298	320
Ränta, kr/m ²	140	142	158	234	269
Underhållsfond, kr/m ²	180	90	38	75	45
Lån, kr/m ²	10 462	10 542	10 621	10 691	10 711
Skuldkvot %	13,65	13,81	14,00	14,15	14,03

*Nyckeltal fanns ej tidigare år



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 410 000	0	0	450 914	-4 673 037	-424 012
Disposition enl. årsstämmobeslut					-424 012	424 012
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Årets resultat						-554 726
Vid årets slut	140 410 000	0	0	900 914	-5 547 049	-554 726

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 097 049
Årets resultat	-554 726
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Summa	-6 101 775

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 6 101 775

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 602 980	3 613 639
Övriga rörelseintäkter	Not 3	233 581	208 991
Summa rörelseintäkter		3 836 561	3 822 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 876 329	-1 748 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 630	-164 973
Personalkostnader	Not 6	-117 089	-112 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 509 255	-1 509 255
Summa rörelsekostnader		-3 691 304	-3 535 261
Rörelseresultat		145 257	287 369
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 884	70
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-702 868	-711 451
Summa finansiella poster		-699 984	-711 381
Resultat efter finansiella poster		-554 726	-424 012
Årets resultat		-554 726	-424 012



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	184 816 805	186 281 047
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	945 267	990 280
Summa materiella anläggningstillgångar		185 762 072	187 271 327
Summa anläggningstillgångar		185 762 072	187 271 327
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	286	138
Övriga fordringar		0	18 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	113 733	117 626
Summa kortfristiga fordringar		114 019	135 824
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 292 549	1 821 915
Summa kassa och bank		2 292 549	1 821 915
Summa omsättningstillgångar		2 406 568	1 957 739
Summa tillgångar		188 168 640	189 229 066



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	140 410 000	140 410 000	
Fond för yttre underhåll	900 914	450 914	
Summa bundet eget kapital	141 310 914	140 860 914	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 547 049	-4 673 037	
Årets resultat	-554 726	-424 012	
Summa fritt eget kapital	-6 101 775	-5 097 049	
Summa eget kapital	135 209 139	135 763 865	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	38 629 875	38 929 875
Summa långfristiga skulder		38 629 875	38 929 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 751 625	13 851 625
Leverantörsskulder		115 623	56 364
Övriga skulder		-2 275	16 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	464 654	611 239
Summa kortfristiga skulder		14 329 627	14 535 326
Summa eget kapital och skulder		188 168 640	189 229 066



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 272 136	3 272 136
Hyror, bostäder	0	2 670
Hyror, lokaler	3 984	3 984
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-3 818
Vattenavgifter	128 860	140 667
Elavgifter	198 000	198 000
Summa nettoomsättning	3 602 980	3 613 639

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	198 792	198 792
Övriga ersättningar	14 270	9 198
Övriga sidointäkter	13 138	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	7 382	1 000
Summa övriga rörelseintäkter	233 581	208 991

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	-37 500
Reparationer	-148 963	-185 615
Försäkringspremier	-50 980	-44 588
Kabel- och digital-TV	-217 131	-208 498
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 648	0
Serviceavtal	-53 340	-73 129
Obligatoriska besiktningar	-66 929	-61 184
Snö- och halkbekämpning	-15 840	0
Förbrukningsinventarier	-8 139	-23 434
Vatten	-188 350	-239 456
Fastighetsel	-420 893	-284 402
Uppvärmning	-273 840	-179 089
Sophantering och återvinning	-62 237	-61 346
Förvaltningsarvode drift	-360 040	-350 661
Summa driftskostnader	-1 876 329	-1 748 901



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-91 919	-89 365
IT-kostnader	-663	-663
Arvode, yrkesrevisorer	-10 000	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 454	0
Kreditupplysningar	-1 388	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 804	-9 226
Representation	-5 250	-1 251
Kontorsmateriel	-5 250	-8 880
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-138	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 540	-6 470
Bankkostnader	-1 745	-1 745
Övriga externa kostnader	-47 480	-37 373
Summa övriga externa kostnader	-188 630	-164 973

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-96 600	-95 200
Sociala kostnader	-20 489	-16 931
Summa personalkostnader	-117 089	-112 131

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 464 242	-1 464 242
Avskrivning Installationer	-45 013	-45 013
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 509 255	-1 509 255

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 850	70
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 884	70



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-702 687	-711 331
Övriga räntekostnader	-181	-120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-702 868	-711 451

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	175 709 072	175 709 072
Mark	19 357 428	19 357 428
	195 066 500	195 066 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	195 066 500	195 066 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 785 453	-7 321 211
	-8 785 453	-7 321 211
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 464 242	-1 464 242
	-1 464 242	-1 464 242
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 249 695	-8 785 453

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	165 459 377	166 923 619
Mark	19 357 428	19 357 428

Taxeringsvärden

Bostäder	84 400 000	84 400 000
Totalt taxeringsvärde	84 400 000	84 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>69 000 000</i>	<i>69 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 400 000</i>	<i>15 400 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 125 318	1 125 318
	1 125 318	1 125 318
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 125 318	1 125 318
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-135 038	-90 025
	-135 038	-90 025
Årets avskrivningar		
Installationer	-45 013	-45 013
	-45 013	-45 013
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-180 051	-135 038
	-180 051	-135 038
Restvärde enligt plan vid årets slut	945 267	990 280
Varav		
Installationer	945 267	990 280

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 253	6 105
Kundfordringar	-5 967	-5 967
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	286	138

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 095	50 980
Förutbetalda driftkostnader	10 623	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 945	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 070	34 647
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	31 999
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 733	117 626

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	952 965	950 115
Transaktionskonto	1 339 584	871 800
Summa kassa och bank	2 292 549	1 821 915



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	52 381 500	52 781 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-13 351 950	-13 451 625
Långfristig skuld vid årets slut	38 629 875	38 929 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-12-30	13 551 625,00	0,00	100 000,00	13 451 625,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2023-03-01	16 071 950,00	0,00	200 000,00	15 871 950,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2024-03-01	9 606 300,00	0,00	0,00	9 606 300,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-04-30	13 551 625,00	0,00	100 000,00	13 451 625,00
Summa			52 781 500,00	0,00	400 000,00	52 381 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 13 751 625 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 400 000 kr löpande amortering och resterande 13 351 625 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader.

Av den långfristiga skulden förfaller 38 629 875 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 489	16 931
Upplupna räntekostnader	44 502	58 781
Upplupna elkostnader	83 535	36 299
Upplupna vattenavgifter	50 184	48 876
Upplupna värmekostnader	94 134	67 776
Upplupna kostnader för renhållning	2 241	2 159
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	96 600	95 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 292
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	62 970	264 924
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	464 654	611 239

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	54 907 000	54 907 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Matz Olsson

Boel Bergström

Roger Nilsson

SIGNERAS DIGITALT

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2022-

Faktor AB (fd Yrev AB)

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557466723447

Document

Årsredovisning 2021 - Brf Torghuset

Main document

22 pages

Initiated on 2022-04-07 07:47:49 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV2)

Finalised on 2022-04-07 09:36:10 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV2)

Riksbyggen

dario.vrebac@riksbyggen.se

Signing parties

Matz Olsson (MO2)

mail@matzolsson.se



The name returned by Swedish BankID was "MATZ OLSSON"

Signed 2022-04-07 08:06:19 CEST (+0200)

Roger Nilsson (RN2)

roger.i.nilsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ROGER NILSSON"

Signed 2022-04-07 08:59:34 CEST (+0200)

Boel Bergström (BB2)

boel.lomma@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Boel Jytte Margareta Bergström"

Signed 2022-04-07 07:51:06 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE2)

hakan.ekstrand@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

Signed 2022-04-07 09:36:10 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more



Verification

Transaction 09222115557466723447

information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 misstag.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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, medelsförvaltningen 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 överträdelser 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, signeras digitalt

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.04.2022 07:15

SENT BY OWNER:

Håkan Ekstrand · 07.04.2022 07:15

DOCUMENT ID:
SkWvmgnmc

ENVELOPE ID:

r1lw7x2m5-SkWvmgnmc

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Torghuset i Lomma.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pål Håkan Andreas Ekstrand hakan.ekstrand@faktor.se	Signed Authenticated	07.04.2022 07:15 07.04.2022 07:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 23/06/1972) IP: 85.30.160.221

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

