
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Havet i
Lomma

Org nr: 769611-2684

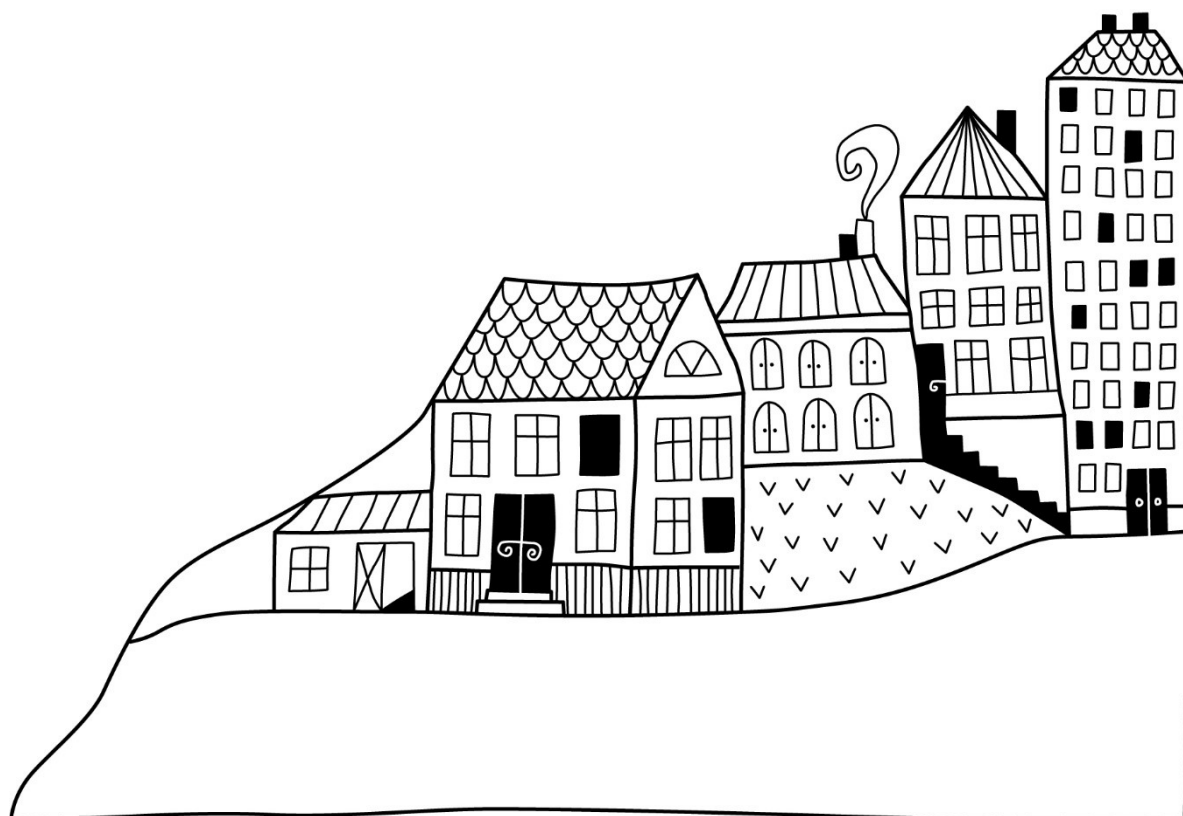


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Havet i Lomma får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 2004-08-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år dels p.g.a. att föreningens underhållskostnader varit lägre i år, dock har elkostnaden ökat. Räntekostnaderna har ökat med 345 tkr, vilket dels beror på att ett av föreningens lån har under året omsatts till högre ränta vilket påverkat resultatet negativt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 35% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 146% till 159%.

I resultatet ingår avskrivningar med 958 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 515 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 25:20 i Lomma kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 35 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2005. Fastighetens adress är Strandpromenaden, Brisgränd och Stiltjeplatsen i Lomma hamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
		Användning	
1 rum och kök	1	Garage	52
2 rum och kök	7	P-platser	7
3 rum och kök	21		
4 rum och kök	6		



Tomtarea	3 140 m ²
Bostadsarea	3 297 m ²
Garage	1 278 m ²
Årets taxeringsvärde	68 341 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 341 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	AB Lawe's
Garageport	Assa Abloy
Entrémattor	CWS Bco
El	Svensk NaturEnergi Jämtkraft
Hissar	Kone
Fjärrvärme	Kraftringen
Avlopp/Dagvatten	Spolarna
Glas/papper/plast	Stena
TV/Bredband	Telia
Restavfall	Sysav
Ventilation	Swedic Energi
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Drift- och larmövervakning	KTC
Laddstolpar	Eways AB
Fönsterputs	Rexagon

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar

Lomma GA:31 som innefattar bland annat gård, sophus och Kabel-TV anslutning.

Samfällighet som omfattar bland annat markparkering för området. Föreningen disponerar där 7 st gästparkeringsplatser skyltade med föreningens namn.

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 128 tkr och planerat underhåll för 312 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 090 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 331 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 090 tkr (331 kr/m²) vilket är den rekommenderade fondavsättningen på evig sikt.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lås och belysning	2019
Underhåll av portar	2019
Installationer - Porttelefon	2021
KTC Online	2022
Undercentral / Byte av pump	2022
Laddstolpar	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hissar – montering av ersättningspaket för frekvenstyrningsmodul samt montering av linjeskapare GSM 4G	311 906

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Strand	Ordförande	2025
Eva Börzsönyi	Sekreterare	2024
Camilla Cronsjö	Ledamot	2024
Per Gillheim	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inge Jönsson	Suppleant	2025
Gun-Britt Rosén	Suppleant	2024
Raoul Malmkvist	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Katarina Hanséus (avgått under året)		2024
Sebastian Wiahl		2024

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 52 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 788 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 124	2 830	2 855	3 099	3 149
Rörelsens intäkter	3 364	3 560	2 945	3 189	3 228
Resultat efter finansiella poster*	-443	-264	-124	285	113
Årets resultat	-443	-264	-124	285	113
Resultat exkl avskrivningar	515	684	813	1 221	1 050
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-575	-200	-13	395	213
Balansomslutning	121 136	121 954	122 720	123 399	124 410
Årets kassaflöde	116	-62	236	12	601
Soliditet %*	70	70	70	70	69
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	14	35	9	11	*
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	159	146	120	108	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	68	82	84	84
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	0,6	0,5	0,5	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	824	735	736	816	824
Driftkostnader kr/kvm	402	484	343	269	321
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	334	310	299	269	269
Energikostnad kr/kvm*	168	156	138	131	131
Underhållsfond kr/kvm	1 132	962	943	807	626
Reservering till underhållsfond kr/kvm	238	193	181	181	183
Sparande kr/kvm*	181	324	222	267	282
Ränta kr/kvm	184	108	87	104	117
Skuldsättning kr/kvm*	7 689	7 795	7 901	8 040	8 297
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 669	10 816	10 963	11 156	11 514
Räntekänslighet %*	12,9	14,7	14,9	13,7	14,0

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Den ansamlade resultatet för 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst på grund av avsättning till underhållsfond. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 982 000	65 558 000	0	4 401 866	-3 028 253	-263 629
Disposition enl. årsstämmobeslut					-263 629	263 629
Reservering underhållsfond				1 090 000	-1 090 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-311 906	311 906	
Årets resultat						-442 753
Vid årets slut	18 982 000	65 558 000	0	5 179 960	-4 069 976	-442 753

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 291 881
Årets resultat	-442 753
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 090 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	311 906
Summa	-4 512 728

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 512 728**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 124 380	2 830 104
Övriga rörelseintäkter	Not 3	239 846	729 809
Summa rörelseintäkter		3 364 226	3 559 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 839 920	-2 216 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 550	-114 436
Personalkostnader	Not 6	-62 795	-56 964
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-957 992	-947 269
Summa rörelsekostnader		-2 992 258	-3 334 944
Rörelseresultat		371 969	224 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 837	8 096
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-841 559	-496 694
Summa finansiella poster		-814 722	-488 598
Resultat efter finansiella poster		-442 753	-263 629
Årets resultat		-442 753	-263 629



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	119 148 348	120 076 817
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	217 963	247 486
Summa materiella anläggningstillgångar		119 366 311	120 324 303
Summa anläggningstillgångar		119 366 311	120 324 303
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 212	1 212
Övriga fordringar		286	821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	120 633	142 788
Summa kortfristiga fordringar		122 131	144 821
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 647 366	1 484 565
Summa kassa och bank		1 647 366	1 484 565
Summa omsättningstillgångar		1 769 497	1 629 385
Summa tillgångar		121 135 808	121 953 689



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		84 540 000	84 540 000
Fond för yttre underhåll		5 179 959	4 401 866
Summa bundet eget kapital		89 719 959	88 941 866
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 069 975	-3 028 253
Årets resultat		-442 753	-263 629
Summa fritt eget kapital		-4 512 728	-3 291 881
Summa eget kapital		85 207 231	85 649 984
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 947 692	31 657 548
Summa långfristiga skulder		22 947 692	31 657 548
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 228 606	4 003 750
Leverantörsskulder		92 932	97 496
Skatteskulder		159 600	78 575
Övriga skulder		39 324	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	460 422	466 335
Summa kortfristiga skulder		12 980 885	4 646 157
Summa eget kapital och skulder		121 135 808	121 953 689



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-442 753	-263 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	957 992	947 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	515 239	683 640
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	22 689	-29 283
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	109 872	-17 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten	647 800	636 962
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-214 456
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-214 456
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-485 000	-485 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-485 000	-485 000
Årets kassaflöde	162 800	-62 494
Likvidamedel vid årets början	1 484 565	1 547 059
Likvidamedel vid årets slut	1 647 365	1 484 565

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



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	10
Installationer - Dragnig av el - garage	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 598 732	2 362 440
Hyror, bostäder	16 380	10 800
Hyror, lokaler	32 420	26 450
Hyror, garage	375 195	382 440
Hyror, p-platser	4 500	3 000
Hyror, övriga	1 800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 060	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 560	-13 200
Elavgifter	117 973	61 774
Summa nettoomsättning	3 124 380	2 830 104

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avgifter	72 317	65 440
Övriga ersättningar	14 136	15 914
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-9
Erhållna statliga bidrag	101 385	0
Övriga rörelseintäkter	52 016	648 464
Summa övriga rörelseintäkter	239 846	729 809

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-311 906	-797 603
Reparationer	-127 619	-109 854
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 025	-78 575
Arrendeavgifter	-14 280	-14 280
Försäkringspremier	-42 728	-41 013
Kabel- och digital-TV	-123 468	-122 718
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 751	-11 160
Serviceavtal	-33 290	-2 665
Obligatoriska besiktningar	-40 948	-37 024
Bevakningskostnader	-12 560	-1 500
Snö- och halkbekämpning	-33 808	-47 578
Drift och förbrukning, övrigt	0	-9 568
Förbrukningsinventarier	-28 404	-10 864
Frakter och transporter	0	-100
Vatten	-136 803	-151 020
Fastighetsel	-308 177	-258 750
Uppvärmning	-323 658	-304 800
Sophantering och återvinning	-72 832	-79 058
Förvaltningsarvode drift	-144 662	-138 143
Summa driftskostnader	-1 839 920	-2 216 274



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-71 400	-69 871
IT-kostnader	-331	-120
Arvode, yrkesrevisorer	-13 250	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-8 623	-9 890
Kreditupplysningar	-463	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 725	-4 347
Representation	-4 646	-2 585
Kontorsmateriel	-3 100	0
Telefon och porto	-16 978	-8 147
Bankkostnader	-4 038	-3 600
Övriga externa kostnader	-3 996	-3 932
Summa övriga externa kostnader	-131 550	-114 436

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-48 300
Sociala kostnader	-10 295	-8 664
Summa personalkostnader	-62 795	-56 964

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-928 469	-928 469
Avskrivning Installationer	-29 523	-18 800
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-957 992	-947 269

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	927	4 610
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 900	3 409
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	0
Övriga ränteintäkter	0	77
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 837	8 096

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-840 205	-495 789
Övriga räntekostnader	-1 354	-905
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-841 559	-496 694

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	106 077 600	106 077 600
Mark	23 522 400	23 522 400
	129 600 000	129 600 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	129 600 000	129 600 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 523 183	-8 594 714
	-9 523 183	-8 594 714
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-928 469	-928 469
	-928 469	-928 469
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 451 652	-9 523 183
Restvärde enligt plan vid årets slut	119 148 348	120 076 817
Varav		
Byggnader	95 625 948	96 554 417
Mark	23 522 400	23 522 400
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 800 000	65 800 000
Lokaler	2 541 000	2 541 000
Totalt taxeringsvärde	68 341 000	68 341 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 541 000</i>	<i>52 541 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 800 000</i>	<i>15 800 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	295 231	80 775
	295 231	80 775
Årets anskaffningar		
Installationer	0	214 456
	0	214 456
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	295 231	295 231
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-47 745	-28 944
	-47 745	-28 944
Årets avskrivningar		
Installationer	-29 523	-18 800
	-29 523	-18 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-77 268	-47 745
Restvärde enligt plan vid årets slut	214 963	247 486
Varav		
Installationer	214 963	247 486

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 549	38 860
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 850	23 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 328	21 828
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	331
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 550	58 644
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 633	142 788

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	21 774	10 055
Bankmedel	1 041 650	515 750
Transaktionskonto	583 941	958 759
Summa kassa och bank	1 647 366	1 484 565



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	35 176 298	35 661 298
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 000	-485 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-11 868 606	-3 518 750
Långfristig skuld vid årets slut	22 947 692	31 657 548

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor. -12 228 606

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,05%	2024-03-01	3 643 750,00	0,00	125 000,00	3 518 750,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2024-09-01	8 349 856,00	0,00	0,00	8 349 856,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-06-30	10 667 692,00	0,00	360 000,00	10 307 692,00
STADSHYPOTEK	3,98%	2026-09-01	13 000 000,00	0,00	0,00	13 000 000,00
Summa			35 661 298,00	0,00	485 000,00	35 176 298,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 12 228 606 kr till betalning varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 360 000 kr löpande amortering. Av den långfristiga skulden förfaller 11 868 606 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 33 861 298 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 814	9 026
Upplupna räntekostnader	35 411	31 224
Upplupna driftskostnader	1 006	0
Upplupna elkostnader	29 656	62 298
Upplupna vattenavgifter	18 699	0
Upplupna värmekostnader	49 143	46 578
Upplupna kostnader för renhållning	2 415	2 300
Upplupna revisionsarvoden	13 250	11 250
Upplupna styrelsearvoden	46 300	46 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 725	7 537
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	251 004	249 822
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	460 422	466 335

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	45 060 000	46 060 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Louise Strand

Eva Börzsönyi

Camilla Cronsjö

Per Gillheim

SIGNERAS DIGITALT

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



Verification

Transaction 09222115557515313885

Document

ÅR 2023 - Brf Havet i Lomma Org.nr 769611-2684
Main document
25 pages
Initiated on 2024-04-16 12:28:30 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2024-04-17 15:32:31 CEST (+0200)

Initiator

Dario Vrebac (DV)
Riksbyggen
dario.vrebac@riksbyggen.se

Signatories

Louise Strand (LS)
louise.strand@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LOUISE STRAND"
Signed 2024-04-16 13:08:12 CEST (+0200)

Per Gillheim (PG)
par.gillheim@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Per Tommy Gillheim"
Signed 2024-04-17 14:39:42 CEST (+0200)

Eva Börzsönyi (EB)
eva.borzsonyi@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "EVA BÖRZSÖNYI"
Signed 2024-04-16 12:29:38 CEST (+0200)

Camilla Cronsjö (CC)
cronsjo@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Camilla Elisabeth Cronsjö"
Signed 2024-04-16 13:21:40 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515313885

Håkan Ekstrand (HE)
Faktor AB
hakan.ekstrand@faktor.se



*The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan
Andreas Ekstrand"
Signed 2024-04-17 15:32:31 CEST (+0200)*

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

Org.nr 769611-2684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Havet i Lomma för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed 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 Havet i Lomma för räkenskapsåret 2023 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.

Revisorers 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, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-04-17 13:31:59 UTC+00:00

Håkan Ekstrand



ebba7e2d-e22e-4cd1-8f30-cdb61c9de7f8

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 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

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 22 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.

Bostadsrättsförening Havet i Lomma

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsförening Havet 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

