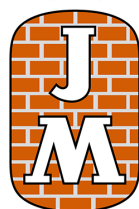


Årsredovisning 2024

Brf Fören i Lomma

769637-5513



@home



ryKljkyxg-Sk5xikTJgl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fören i Lomma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-10 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lomma.

Äkta förening

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

Byggnaderna färdigställdes 2022 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2022.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lomma 25:156 i Lomma kommun. Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 5 740 m² och 2 lokaler om 181 m². Föreningen disponerar över 68 parkeringsplatser, varav 3 MC-platser, i garage. Av föreningens p-platser är 18 platser försedda med laddpunkt för elbil. Föreningen har rätt att disponera 3 gästparkeringsplatser i planerad gemensamhetsanläggning samt 1 parkeringsplats på gård avsedd att nyttjas som handikapplats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-hansa Försäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnads kalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett styrelserum för styrelsens arbete och en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. Det finns även cykelförråd samt barnvagns- och rullstolsförråd. Det finns även extra lägenhetsförråd för medlemmarna att hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende markparkering inklusive planteringar. Fastigheten kommer att tilldelas 3 platser och planteringar längs Esplanaden. Andelstalen är ännu inte fastställda. Gemensamhetsanläggningen komma att förvaltas genom en samfällighetsförening. Ansökan bedöms kunna göras under 2025 när bygglov för alla fastigheter som ska delta är beviljat. Föreningen disponerar de aktuella platserna redan nu genom upplåtelse från Entreprenören.

Väsentliga servitut

Föreningen medger Lomma kommun eller den Lomma kommun sätter i sitt ställe rätt att på Fastigheten utan ersättning nedlägga, nyttja, underhålla, ombygga samt för all framtid bibehålla belysning för allmänna gator och vägar där så erfordras. Fastigheten belastas av två ledningsrätter (starkström och fjärrvärme).

Föreningen medger att ovan angivna rättighet får inskrivas som servitut med bästa rätt i Fastigheten till förmån för av Lomma kommun ägd fastighet eller upplåtas med ledningsrätt.

Lomma kommun har i exploateringsavtal tecknat med entreprenören medgett Föreningen rätt att utan ersättning anlägga och för all framtid bibehålla anordningar för teknisk försörjning såsom ren-, spill-, och dagvattenledningar samt elledningar på kommunens mark fram till den anslutningspunkt som anvisats. Denna rätt kan ersätta servitut enligt fastighetsbildningslagen eller upplåtelse som stöd av anläggningslagen.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Restaurang	102	2025-10-30
Frisör	79	2025-09-30

Föreningen har 2023 erhållit 1 472 588 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Johan Toreheim	Ordförande
Carolina Widinghoff	Styrelseledamot
Karl Henrik Salmi	Styrelseledamot
Mattias Nilsson	Styrelseledamot
Sten Lundell Sörensen	Styrelseledamot
Roy Ericsson	Suppleant
Peter Lövberg	Suppleant
Göran Andersson	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Agneta Åkesson
Jan Wittzell
Johan Ny

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 771 053 kr.

Avtal med leverantörer

Bank och lån	Stadshypotek AB
Ekonomi	Fortnox Finans AB
El	Vattenfall Kundservice AB
El och fjärrvärme	Krafttringen Nät AB
Försäkring	Trygg-hansa Försäkring Filial
Förvaltning	JM AB
Förvaltning	JM@Home
Förvaltning	Jm@home AB
Hissar	Kone AB
Hyra av lokal	Lomma Kommun
Informationstavlor	Telavox AB
Internet telefon tv	Telia Sverige AB
Internet telefon tv	Telia Sverige AB
Jour	Örestads Industribevakning AB
Källsortering	Ragn-sells Recycling AB
Källsortering	Sydsånes Avfalls Ab, Sysav
Låstjänster	Certego AB
Mättjänst el och vatten	Brunata AB
Möbler	IKEA
Register och ändringar	Bolagsverket
Register och ändringar	Bolagsverket/fakturor
Revision	Ernst & Young AB
Städ och entreprenad	Städexperten Fastighetsservice AB
Vatten och avlopp	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Vi har bytt leverantör för fastighet och markskötsel till Hagtorns fastighetsskötsel.

Övriga uppgifter

Under året har 2-års besiktning genomförts samt efterföljande förbättringsarbeten på föreningens byggnader, mark och lägenheter.

Det har monterats grindar till innergård. Kameraövervakning i garaget för ökad trygghet. Fler laddpunkter är installerade i garaget.

Häckarna på innergården har klippts till en jämn höjd.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 106 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 104 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 717 680	6 658 389	15 377
Resultat efter fin. poster	-1 921 652	-1 540 958	150 377
Soliditet (%)	75	75	74
Yttre fond	711 053	32 119	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	979	891	646
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,6	82,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 044	16 158	16 271
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 553	15 664	-
Sparande per kvm totalyta, kr	90	151	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	211	-
Räntekänslighet (%)	16,39	16,83	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 373 607 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 30 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	284 000 000	-	-108 504 000	175 496 000
Upplåtelseavgifter	0	-	108 504 000	108 504 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	32 119	-	771 053	803 172
Balanserat resultat	118 258	-1 540 958	-771 053	-2 193 753
Årets resultat	-1 540 958	1 540 958	-1 921 652	-1 921 652
Eget kapital	282 609 419	0	-1 921 652	280 687 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 193 753
Årets resultat	-1 921 652
Totalt	-4 115 405
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	771 053
Balanseras i ny räkning	-4 886 458
	-4 115 405

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

I JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 717 680	6 658 389
Rörelseintäkter		2 855	7
Summa rörelseintäkter		6 720 535	6 658 396
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 214 579	-1 953 037
Övriga externa kostnader	7	-169 809	-134 623
Personalkostnader	8	-140 040	-98 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 452 617	-2 437 542
Summa rörelsekostnader		-4 977 045	-4 623 765
RÖRELSERESULTAT		1 743 489	2 034 631
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 237	8 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 668 378	-3 584 171
Summa finansiella poster		-3 665 141	-3 575 589
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 921 652	-1 540 958
ÅRETS RESULTAT		-1 921 652	-1 540 958

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	372 630 336	375 015 168
Maskiner och inventarier	11	439 172	263 540
Summa materiella anläggningstillgångar		373 069 508	375 278 708
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		373 069 508	375 278 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		231 364	122 133
Övriga fordringar	12	792 303	1 554 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	110 669	127 543
Summa kortfristiga fordringar		1 134 336	1 804 335
Kassa och bank			
Kassa och bank		39 605	27 173
Summa kassa och bank		39 605	27 173
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 173 941	1 831 508
SUMMA TILLGÅNGAR		374 243 449	377 110 216

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		284 000 000	284 000 000
Fond för yttre underhåll		803 172	32 119
Summa bundet eget kapital		284 803 172	284 032 119
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 193 753	118 258
Årets resultat		-1 921 652	-1 540 958
Summa fritt eget kapital		-4 115 405	-1 422 700
SUMMA EGET KAPITAL		280 687 767	282 609 419
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	61 638 000	92 092 000
Summa långfristiga skulder		61 638 000	92 092 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	30 454 000	654 000
Leverantörsskulder		156 940	182 473
Skatteskulder		157 480	415 600
Övriga kortfristiga skulder		19 053	56 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 130 210	1 100 002
Summa kortfristiga skulder		31 917 682	2 408 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		374 243 449	377 110 216

Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 743 489	2 034 631
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 452 617	2 437 542
	4 196 106	4 472 173
Erhållen ränta	3 237	8 582
Erlagd ränta	-3 668 378	-3 584 171
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	530 965	896 584
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	135 502	419 892
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-291 115	-4 549 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten	375 352	-3 232 599
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-243 417	-316 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-243 417	-316 250
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	4 500 000
Amortering av lån	-654 000	-654 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-654 000	3 846 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-522 065	297 151
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 210 548	913 398
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	688 483	1 210 548

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fören i Lomma har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 073 528	4 887 034
Hysesintäkter lokaler, moms	308 471	289 596
Hysesintäkter garage	722 250	697 653
Hysesintäkter förråd	25 450	38 000
Deb. fastighetsskatt, moms	24 048	24 048
Intäkter internet	171 600	171 930
Varmvatten	102 183	98 697
El	257 463	418 011
Avfallshantering, moms	4 020	5 338
Övernattnings-/gästlägenhet	27 500	27 500
Övriga intäkter	4 022	589
Summa	6 720 535	6 658 396

I årsavgiften ingår avgift för bostad, tv, bredband och telefoni samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	165 806	157 304
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	49 161	49 141
Serviceavtal	12 898	24 795
Besiktning och service	40 437	0
Yttre skötsel	24 072	57 664
Vinterunderhåll	6 392	10 381
Övrigt	1 071	0
Summa	299 838	299 286

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Löpande rep och underhåll av bostäder	3 175	0
Övriga reparationer	1 129	1 969
Löpande rep och underhåll hissar	4 815	13 889
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	0	2 525
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	2 697	0
Summa	11 816	18 383

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	900 032	735 770
Uppvärmning	321 203	277 646
Vatten	273 952	236 207
Sophämtning	94 465	67 583
Summa	1 589 652	1 317 206

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 763	60 396
Kabel-TV	182 030	179 766
Fastighetsskatt	79 480	78 000
Summa	313 273	318 162

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning	7 613	4 571
Förbrukningsmaterial	0	8 702
Övriga förvaltningskostnader	9 838	8 205
Revisionsarvoden	45 404	20 000
Ekonomisk förvaltning	106 954	93 146
Summa	169 809	134 623

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	110 603	74 730
Sociala avgifter	29 437	23 833
Summa	140 040	98 563

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 668 378	3 583 800
Övriga räntekostnader	0	371
Summa	3 668 378	3 584 171

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	377 400 000	377 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	377 400 000	377 400 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 384 832	0
Årets avskrivning	-2 384 832	-2 384 832
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 769 664	-2 384 832
Utgående restvärde enligt plan	372 630 336	375 015 168
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 219 905</i>	<i>91 219 905</i>
Taxeringsvärde byggnad	117 600 000	117 600 000
Taxeringsvärde mark	20 474 000	20 474 000
Totalt	138 074 000	138 074 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	316 250	0
Inköp	243 417	316 250
Utgående anskaffningsvärde	559 667	316 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-52 710	0
Avskrivningar	-67 785	-52 710
Utgående avskrivning	-120 495	-52 710
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	439 172	263 540

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	108 499	371 284
Momsfordran	34 926	0
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	648 878	1 183 375
Summa	792 303	1 554 659

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 794	3 245
Fastighetsskötsel	596	0
Försäkringspremier	21 831	21 194
Kabel-TV	15 081	16 962
Upplupna hyror, avgifter	63 367	86 142
Summa	110 669	127 543

NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-12-01	4,19 %	31 000 000	31 000 000
Stadshypotek	2027-12-01	3,80 %	30 892 000	31 146 000
Stadshypotek	2025-12-01	3,89 %	30 200 000	30 600 000
Summa			92 092 000	92 746 000
Varav kortfristig del			30 454 000	654 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 822 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 521	97 073
El	111 641	0
Uppvärmning	31 106	52 047
Utgiftsräntor	303 965	302 458
Vatten	26 577	21 466
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 000	19 600
Förutbetalda avgifter/hyror	537 550	526 108
Beräknat styrelsearvode	66 850	61 250
Beräknat revisionsarvode	30 000	20 000
Summa	1 130 210	1 100 002

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	93 400 000	93 400 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen fick sina avgifter höjda med 1,69%. Utöver det ökade också kostnaden för varmvatten till 95 kr / m³ samt kostnaden för el till 2,25kr / kwh.

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johan Toreheim
Ordförande

Carolina Widinghoff
Styrelseledamot

Karl Henrik Salmi
Styrelseledamot

Mattias Nilsson
Styrelseledamot

Sten Lundell Sörensen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:39

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 28.04.2025 13:48

DOCUMENT ID:

Sk5xikTJgl

ENVELOPE ID:

ryKljkpyxg-Sk5xikTJgl

DOCUMENT NAME:

Brf Fören i Lomma ÅR 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karl Henrik Salmi kallesalmi@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 13:56 28.04.2025 13:51	eID Low	Swedish BankID IP: 85.119.130.112
STEN LUNDELL SÖRENSEN sten.lundell.sorensen@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 14:11 28.04.2025 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.178.194
JOHAN TOREHEIM johan.toreheim@eurocargoship.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 14:46 28.04.2025 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 20.82.92.72
MATTIAS NILSSON mts_nilsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 08:46 28.04.2025 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.72.192
Carolina Anna Elisabeth Widinghoff carolinawidinghoff@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 09:16 29.04.2025 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.149
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 09:39 29.04.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.153

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Lomma, org.nr 769637-5313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fören i Lomma för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den uppger, 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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Fören i Lomma för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 09:47

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 29.04.2025 09:45

DOCUMENT ID:

rJZCoXZ0kle

ENVELOPE ID:

HylaiXbRygl-rJZCoXZ0kle

DOCUMENT NAME:

RB Fören i Lomma.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	29.04.2025 09:47	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	29.04.2025 09:47	Low	IP: 213.115.249.153

* 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