

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Havet i Lomma
Org nr: 769611-2684



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Havet i Lomma får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 ökat dels p.g.a. att föreningens underhållskostnader har varit högre under året. Andra noterbara förändringar är ökade kostnader för el och inre skötsel. Den ökade kostnaden på inre skötsel beror på att föreningen under året fakturerats för fönsterputs från 2017 och 2018. Debiteringen har skett enligt 2016 års prisplan. Föreningen har även utfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll) under året. Kostnaderna för snö- och halkbekämpning har varit lägre i år.

Föreningen har sedan några år tillbaka en pågående tvist med en medlem gällande en garage-plats. Styrelsens bedömning är att oavsett utfall så kommer Detta ha en oväsentlig påverkan på föreningens ekonomi och ställning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 76% till 108%.

I resultatet ingår avskrivningar med 937 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 050 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		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
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
Bostäder bostadsrätt	3 297 m ²
Årets taxeringsvärde	56 019 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	52 484 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice / Jour / Felanmälan	AB Lawe's Fastighetsservice

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 12 tkr och planerat underhåll för 239 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 781 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 237 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 837 tkr (254 kr/m²) vilket är den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ljuddämpning	2014	Friskluftsventiler etc
Målning av ytterdörrar	2014	I samband med fasadbyte
Fasadbyte (garantiärende via JM)	2014	Ny fasad, tvåstegstätad
Plåttäckning av takfot	2014	I samband med fasadbyte
Underhållsspolning	2015	
Lackning av entrédörr	2015	
Målningsarbete	2017	
Underhåll av portar	2018	
Fasadbyte (garantiärende via JM)	2018	
Ny gräsmatta på innergård (garantiärende via JM)	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lås och belysning	206 tkr
Underhåll av portar	34 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Lundin	Ordförande	2020
Camilla Cronsjö	Vice ordförande	2020
Eva Börzsönyi	Sekreterare	2021
Per Gillheim	Kassör	2021
Ann-Kristin Blomberg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inge Jönsson	Suppleant	2020
Per Bengtsson	Suppleant	2021
Lisbeth Jönsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor 2020

Valberedningen	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Shah	Sammanställande 2020
Gert Malmros	2020
Birgitta Seiving	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från juli 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift har de senaste åren varit oförändrad.

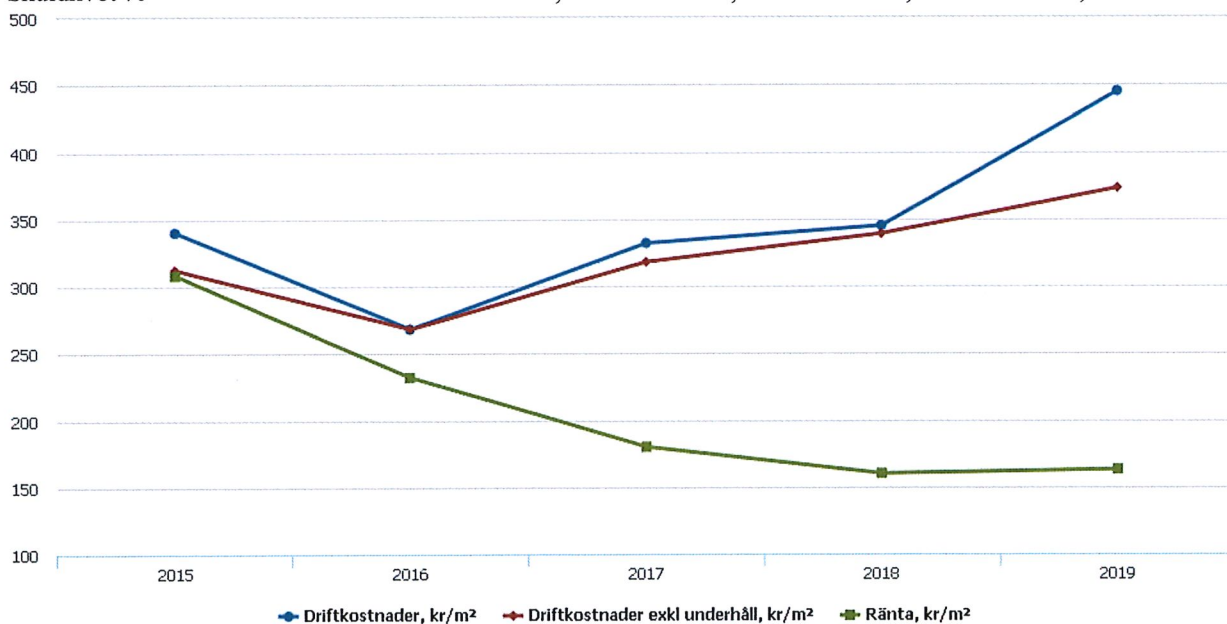
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 149	3 078	3 043	3 033	3 030
Resultat efter finansiella poster	113	363	350	192	-306
Årets resultat	113	363	350	192	-306
Resultat exklusive avskrivningar	1 050	1 296	1 278	1 120	622
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	213	382	842	703	540
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	254	277	129	126	25
Balansomslutning	124 410	124 697	126 119	126 867	127 230
Soliditet %	69	69	68	67	67
Likviditet %	108	76	63	109	64
Driftkostnader, kr/m ²	445	345	332	268	340
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	373	339	318	268	312
Ränta, kr/m ²	163	160	180	232	308
Underhållsfond, kr/m ²	869	687	407	298	172
Lån, kr/m ²	11 514	11 718	11 966	12 564	12 722
Skuldkvot %	11,76	12,27	12,52	13,42	13,71



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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 982 000	65 558 000		2 266 515	-1 530 048	363 149
Disposition enl. årsstämmobeslut					363 149	-363 149
Reservering underhållsfond				837 000	-837 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-239 383	239 383	
Årets resultat						112 979
Vid årets slut	18 982 000	65 558 000		2 864 132	-1 764 516	112 979

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 166 900
Årets resultat	112 979
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-837 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	239 383
Summa	-1 651 537

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 651 537

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 148 605	3 078 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 389	70 547
Summa rörelseintäkter		3 227 994	3 148 996
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 468 005	-1 137 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 901	-140 999
Personalkostnader	Not 6	-58 425	-51 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-936 547	-933 181
Summa rörelsekostnader		-2 578 877	-2 263 511
Rörelseresultat		649 116	885 485
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 478	5 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-537 615	-528 014
Summa finansiella poster		-536 137	-522 336
Resultat efter finansiella poster		112 979	363 149
Årets resultat		112 979	363 149

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	122 862 225	123 790 694
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	67 986	76 063
Summa materiella anläggningstillgångar		122 930 210	123 866 757
Summa anläggningstillgångar		122 930 210	123 866 757
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		92 691	26 352
Övriga fordringar		173	171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	88 172	105 740
Summa kortfristiga fordringar		181 036	132 263
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 298 302	697 783
Summa kassa och bank		1 298 302	697 783
Summa omsättningstillgångar		1 479 338	830 046
Summa tillgångar		124 409 548	124 696 803

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	84 540 000	84 540 000
Fond för yttre underhåll	2 864 132	2 266 515
Summa bundet eget kapital	87 404 132	86 806 515
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 764 517	-1 530 048
Årets resultat	112 979	363 149
Summa fritt eget kapital	-1 651 537	-1 166 900
Summa eget kapital	85 752 594	85 639 615
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	37 287 298
Summa långfristiga skulder	37 287 298	37 960 298
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	673 000
Leverantörsskulder	192 759	73 205
Skatteskulder	140 020	111 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	363 877
Summa kortfristiga skulder	1 369 656	1 096 890
Summa eget kapital och skulder	124 409 548	124 696 803

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	112 979	363 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	936 547	933 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 049 526	1 296 330
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-48 773	-72 499
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	272 766	-112 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 273 519	1 111 569
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-80 775
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-80 775
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-673 000	-1 673 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-673 000	-1 673 000
Årets kassaflöde	600 519	-642 205
Likvidamedel vid årets början	697 783	1 339 988
Likvidamedel vid årets slut	1 298 302	697 783
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 624 928	2 624 928
Hyror, lokaler	30 600	30 600
Hyror, garage	403 798	376 896
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 450	-1 800
Elavgifter	92 729	47 825
Summa nettoomsättning	3 148 605	3 078 449

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Samfällighetsavgifter	51 352	46 984
Övriga ersättningar	19 200	19 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 977	3 641
Fakturerade kostnader	540	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
Övriga rörelseintäkter	1 320	0
Summa övriga rörelseintäkter	79 389	70 547

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-239 383	-18 675
Reparationer	-11 929	-21 607
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 367	-67 635
Arrendeavgifter	-4 200	-4 200
Försäkringspremier	-21 449	-21 371
Kabel- och digital-TV	-121 968	-121 968
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 288	-8 090
Serviceavtal	-2 235	-4 893
Obligatoriska besiktningar	-93 225	-51 412
Bevakningskostnader	0	-1 250
Snö- och halkbekämpning	-16 537	-27 828
Förbrukningsinventarier	-48 117	-40 475
Vatten	-123 062	-112 675
Fastighetsel	-175 557	-125 507
Uppvärmning	-299 678	-308 773
Sophantering och återvinning	-81 228	-75 853
Fastighetsskötsel	-154 781	-125 167
Summa driftkostnader	-1 468 005	-1 137 380

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-65 000	-71 616
IT-kostnader	-139	0
Arvode, yrkesrevisor	-6 563	-6 559
Övriga förvaltningskostnader	-12 034	-8 161
Kreditupplysningar	-6 400	-2 225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 977	-3 641
Representation	-2 010	-11 186
Kontorsmateriel	-2 375	-3 496
Telefon och porto	-10 903	-9 384
Bankkostnader	-2 800	0
Övriga externa kostnader	-700	-24 730
Summa övriga externa kostnader	-115 901	-140 999

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-47 507	-46 201
Sociala kostnader	-10 918	-5 750
Summa personalkostnader	-58 425	-51 951

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-928 469	-928 469
Avskrivning Installationer	-8 078	-4 712
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-936 547	-933 181

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	1 431	5 564
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	114
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 478	5 678

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-537 073	-527 168
Övriga räntekostnader	-542	-846
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-537 615	-528 014

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	106 077 600	106 077 600
Mark	23 522 400	23 522 400
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	129 600 000	129 600 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 809 306	-4 880 837
	-5 809 306	-4 880 837

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-928 469	-928 469
	-928 469	-928 469

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 737 775	-5 809 306
Restvärde enligt plan vid årets slut	122 862 225	123 790 694

Varav

Byggnader	99 339 825	100 268 294
Mark	23 522 400	23 522 400

Taxeringsvärden

Bostäder	53 600 000	50 400 000
Lokaler	2 419 000	2 084 000

Totalt taxeringsvärde

56 019 000	52 484 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

42 419 000	40 084 000
------------	------------

varav mark

13 600 000	12 400 000
------------	------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

2019-12-31	2018-12-31
------------	------------

Vid årets början**Årets anskaffningar**

Installationer

80 775	80 775
--------	--------

80 775	80 775
---------------	---------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Årets avskrivningar**

Installationer

-8 078	-4 712
--------	--------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-12 790	-4 712
----------------	---------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

67 986	76 063
---------------	---------------

Varav

Installationer

67 986	76 063
--------	--------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2019-12-31	2018-12-31
------------	------------

Förutbetalda försäkringspremier

20 468	19 588
--------	--------

Förutbetalt förvaltningsarvode

16 250	16 250
--------	--------

Förutbetald kabel-tv-avgift

20 328	20 328
--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 126	49 574
--------	--------

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

88 172	105 740
---------------	----------------

Not 13 Kassa och bank

2019-12-31	2018-12-31
------------	------------

Handkassa

9 307	3 311
-------	-------

Bankmedel

662 857	312 677
---------	---------

Transaktionskonto

626 137	381 795
---------	---------

Summa kassa och bank

1 298 302	697 783
------------------	----------------

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	37 960 298	38 633 298
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-673 000	-673 000
Långfristig skuld vid årets slut	37 287 298	37 960 298

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsätta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-06-30	12 589 692,00	0,00	348 000,00	12 241 692,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-09-01	4 143 750,00	0,00	125 000,00	4 018 750,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2021-09-01	8 899 856,00	0,00	200 000,00	8 699 856,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2022-09-01	13 000 000,00	0,00	0,00	13 000 000,00
Summa			38 633 298,00	0,00	673 000,00	37 960 298,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 673 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering år 2-5 är ca 673 000 kr årligen.

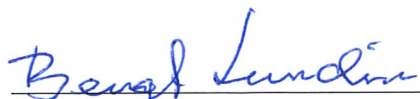
Enligt lånespecifikationen ovan finns det lån med villkorsändringsdag under kommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har fått indikationer på att lånen kommer att omsättas.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 588	9 914
Upplupna räntekostnader	15 211	15 460
Upplupna driftskostnader	0	8 339
Upplupna elkostnader	18 958	16 554
Upplupna värmekostnader	42 301	43 232
Upplupna kostnader för renhållning	2 113	1 628
Upplupna revisionsarvoden	6 563	6 563
Upplupna styrelsearvoden	46 500	45 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 542
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 050	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	220 593	87 465
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 877	239 197

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	45 060 000	45 060 000

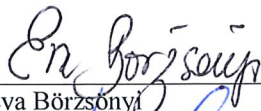
Styrelsens underskrifter, Lomma 2020-04-21



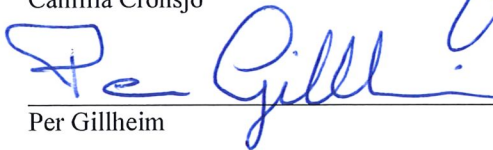
Bengt Lundin



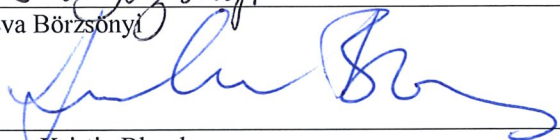
Camilla Cronsjö



Eva Börzsönyi

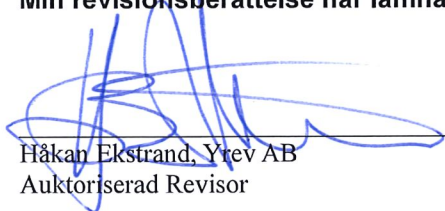


Per Gillheim



Ann-Kristin Blomberg

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2020-04-30



Håkan Ekstrand, Yrev AB
Auktoriserad Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 208284 - BRF Havet i Lomma

Org.nr 769611-2684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 208284 - BRF Havet i Lomma för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 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 208284 - BRF Havet i Lomma för räkenskapsåret 2019 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 trygghande 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

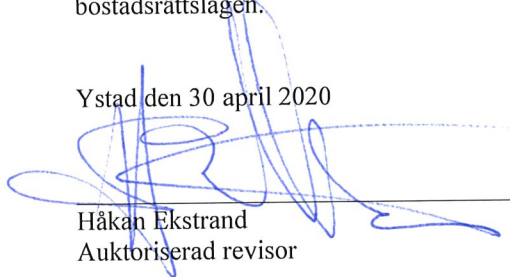
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 30 april 2020



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

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, fastighetsservice 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldyngd 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.

BRF Havet i Lomma

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Havet i Lomma i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

