

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Havet i Lomma  
Org nr: 769611-2684





---

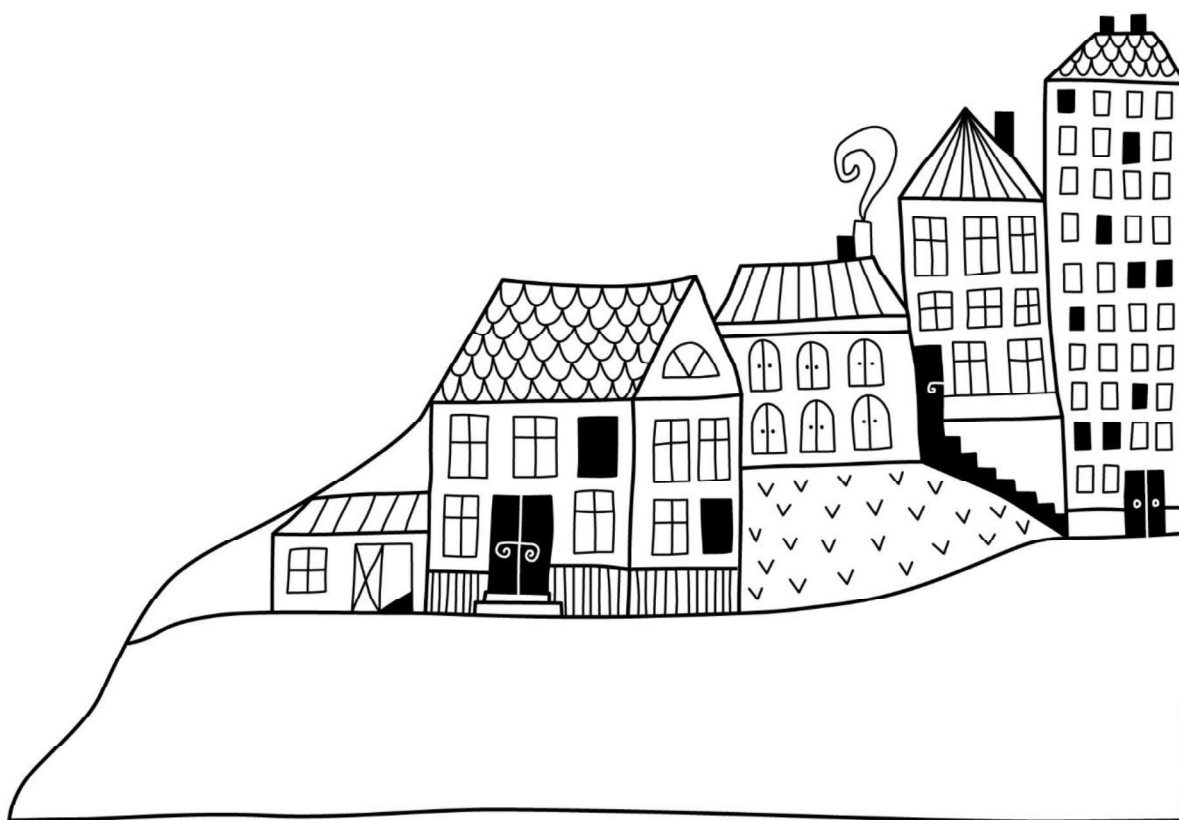
# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 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  
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket dels beror på att föreningen inte haft några underhållskostnader under året. Räntekostnaderna har också minskat under året då två av föreningens lån omsatts till lägre ränta. Föreningen har i samband med en av låneomsättning gjort en extraamortering.

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 108% till 111%.

I resultatet ingår avskrivningar med 937 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 221 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 <sup>2</sup> |       |
| Bostadsarea   |       | 3 297 m <sup>2</sup> |       |



|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 56 019 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 56 019 000 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  |

#### 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 70 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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 826 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 251 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 826 tkr (251 kr/m<sup>2</sup>.)

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll<br>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 port                                | 2018 |                         |
| Fasadbyte (garantiärende via JM)                 | 2018 |                         |
| Ny gräsmatta på innergård (garantiärende via JM) | 2018 |                         |
| Lås och belysning                                | 2019 |                         |
| Underhåll av ytterdörrar                         | 2019 |                         |



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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Jonas Edberg               | Ordförande      | 2022                                 |
| Eva Börzsönyi              | Sekreterare     | 2021                                 |
| Camilla Cronsjö            | Vice ordförande | 2022                                 |
| Per Gillheim               | Kassör          | 2021                                 |
| Katarina Hanseus           | Ledamot         | 2022                                 |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> |                 |                                      |
| Inge Jönsson               | Suppleant       | 2021                                 |
| Karin Living               | Suppleant       | 2021                                 |
| Lisbeth Jönsson            | Suppleant       | 2021                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Yrev AB                    | Auktoriserad revisor | 2021                                 |
| <b>Valberedning</b>        |                      |                                      |
| Inger Bengtsson            |                      | 2021                                 |
| Susanne Folkesson          |                      | 2021                                 |

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 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 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 2020 uppgick i genomsnitt till 796 kr/m<sup>2</sup>/år.

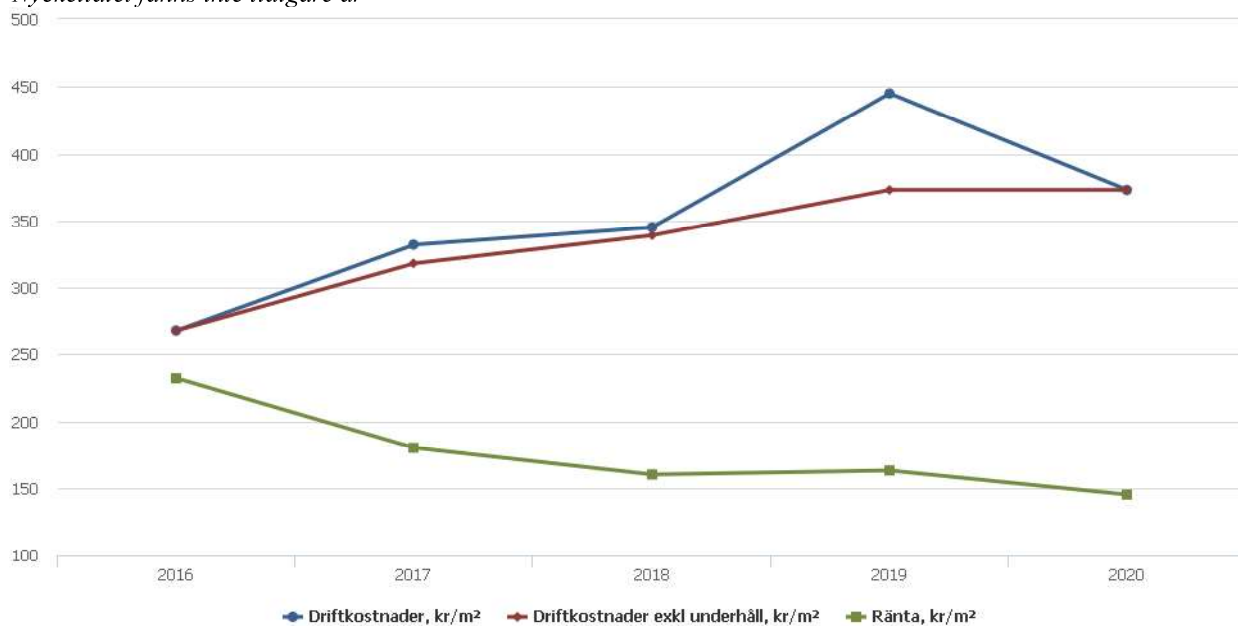
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                          | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                                       | 3 099   | 3 149   | 3 078   | 3 043   | 3 033   |
| Resultat efter finansiella poster                                     | 285     | 113     | 363     | 350     | 192     |
| Årets resultat                                                        | 285     | 113     | 363     | 350     | 192     |
| Resultat exkl. avskrivningar                                          | 1 221   | 1 050   | 1 296   | 1 278   | 1 120   |
| Resultat exkl. avskrivningar men inkl. avsättning till underhållsfond | 395     | 213     | 382     | 842     | 703     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                      | 251     | 254     | 277     | 129     | 126     |
| Balansomslutning                                                      | 123 399 | 124 410 | 124 697 | 126 119 | 126 867 |
| Soliditet %                                                           | 70      | 69      | 69      | 68      | 67      |
| Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år                    | 111     | 108     | 76      | 63      | 109     |
| Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år                    | 11      | *       | *       | *       | *       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                     | 373     | 445     | 345     | 332     | 268     |
| Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>                     | 373     | 373     | 339     | 318     | 268     |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                              | 145     | 163     | 160     | 180     | 232     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                     | 1 119   | 869     | 687     | 407     | 298     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                | 11 156  | 11 514  | 11 718  | 11 966  | 12 564  |
| Skuldkvot %                                                           | 11,53   | 11,76   | 12,27   | 12,52   | 13,42   |

\*Nyckeltalet fanns inte tidigare år



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                | Bundet            |                    |                  | Fritt               |                |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                  | Medlemsinsatser   | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början          | 18 982 000        | 65 558 000         | 2 864 132        | -1 764 517          | 112 979        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut |                   |                    |                  | 112 979             | -112 979       |
| Reservering underhållsfond       |                   |                    | 826 000          | -826 000            |                |
| Årets resultat                   |                   |                    |                  |                     | 284 842        |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>18 982 000</b> | <b>65 558 000</b>  | <b>3 690 132</b> | <b>-2 477 538</b>   | <b>284 842</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | -1 651 537        |
| Årets resultat                        | 284 842           |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -826 000          |
| <b>Summa</b>                          | <b>-2 192 695</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 192 695**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 3 099 113                | 3 148 605                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 90 199                   | 79 389                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>3 189 312</b>         | <b>3 227 994</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -1 229 246               | -1 468 005               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -217 943                 | -115 901                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -52 283                  | -58 425                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -936 547                 | -936 547                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-2 436 018</b>        | <b>-2 578 877</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>753 293</b>           | <b>649 116</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 9 903                    | 1 478                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -478 354                 | -537 615                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-468 451</b>          | <b>-536 137</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>284 842</b>           | <b>112 979</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>284 842</b>           | <b>112 979</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 121 933 755        | 122 862 225        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 59 908             | 67 986             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>121 993 664</b> | <b>122 930 210</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>121 993 664</b> | <b>122 930 210</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |        | 500                | 92 691             |
| Övriga fordringar                             |        | 149                | 173                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 12 | 93 980             | 88 172             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>94 629</b>      | <b>181 036</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                | Not 13 | 1 310 694          | 1 298 302          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 310 694</b>   | <b>1 298 302</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>1 405 323</b>   | <b>1 479 338</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>123 398 987</b> | <b>124 409 548</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2020-12-31  | 2019-12-31  |            |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |             |             |            |
| Eget kapital                                 |             |             |            |
| Bundet eget kapital                          |             |             |            |
| Medlemsinsatser                              | 84 540 000  | 84 540 000  |            |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 690 132   | 2 864 132   |            |
| Summa bundet eget kapital                    | 88 230 132  | 87 404 132  |            |
| Fritt eget kapital                           |             |             |            |
| Balanserat resultat                          | -2 477 537  | -1 764 517  |            |
| Årets resultat                               | 284 842     | 112 979     |            |
| Summa fritt eget kapital                     | -2 192 695  | -1 651 537  |            |
| Summa eget kapital                           | 86 037 436  | 85 752 594  |            |
| SKULDER                                      |             |             |            |
| Långfristiga skulder                         |             |             |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14      | 24 027 692  | 37 287 298 |
| Summa långfristiga skulder                   | 24 027 692  | 37 287 298  |            |
| Kortfristiga skulder                         |             |             |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 14      | 12 753 606  | 673 000    |
| Leverantörsskulder                           | 41 252      | 192 759     |            |
| Skatteskulder                                | 146 590     | 140 020     |            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15      | 392 410     | 363 877    |
| Summa kortfristiga skulder                   | 13 333 859  | 1 369 656   |            |
| Summa eget kapital och skulder               | 123 398 987 | 124 409 548 |            |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2020-12-31        | 2019-12-31       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 284 842           | 112 979          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 936 547           | 936 547          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 221 389</b>  | <b>1 049 526</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                   |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | 86 407            | -48 773          |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                        | -116 403          | 272 766          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 191 392</b>  | <b>1 273 519</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                   |                  |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                   |                  |
| Förändring av skuld                                                                 | -1 179 000        | -673 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-1 179 000</b> | <b>-673 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>12 392</b>     | <b>600 519</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>                                                | <b>1 298 302</b>  | <b>697 783</b>   |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>                                                  | <b>1 310 694</b>  | <b>1 298 302</b> |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>                                                 |                   |                  |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                   |                  |

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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## 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

|                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 2 624 928                | 2 624 928                |
| Hyror, bostäder                     | 3 600                    | 3 600                    |
| Hyror, lokaler                      | 30 600                   | 30 600                   |
| Hyror, garage                       | 390 320                  | 403 798                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -3 600                   | -3 600                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage  | -12 750                  | -3 450                   |
| Elavgifter                          | 66 015                   | 92 729                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>3 099 113</b>         | <b>3 148 605</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Samfällighetsavgifter                      | 53 952                   | 51 352                   |
| Övriga ersättningar                        | 16 500                   | 19 200                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 9 916                    | 6 977                    |
| Fakturerade kostnader                      | 5 000                    | 540                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar     | 1                        | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter                     | 4 830                    | 1 320                    |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>        | <b>90 199</b>            | <b>79 389</b>            |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Underhåll                            | 0                                      | -239 383                               |
| Reparationer                         | -69 773                                | -11 929                                |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -74 205                                | -72 367                                |
| Arrendeavgifter                      | -4 200                                 | -4 200                                 |
| Försäkringspremier                   | -23 729                                | -21 449                                |
| Kabel- och digital-TV                | -121 855                               | -121 968                               |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -4 125                                 | -2 288                                 |
| Serviceavtal                         | -13 036                                | -2 235                                 |
| Obligatoriska besiktningar           | -57 803                                | -93 225                                |
| Bevakningskostnader                  | -1 250                                 | 0                                      |
| Snö- och halkbekämpning              | -6 806                                 | -16 537                                |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -14 739                                | 0                                      |
| Förbrukningsinventarier              | -13 036                                | -48 117                                |
| Vatten                               | -132 868                               | -123 062                               |
| Fastighetsel                         | -172 754                               | -175 557                               |
| Uppvärmning                          | -295 718                               | -299 678                               |
| Sophantering och återvinning         | -83 382                                | -81 228                                |
| Fastighetsskötsel                    | -139 967                               | -154 781                               |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 229 246</b>                      | <b>-1 468 005</b>                      |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -65 191                                | -65 000                                |
| IT-kostnader                               | -139                                   | -139                                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -10 000                                | -6 563                                 |
| Övriga förvaltningskostnader               | -19 776                                | -12 034                                |
| Kreditupplysningar                         | 0                                      | -6 400                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -13 227                                | -6 977                                 |
| Representation                             | -4 000                                 | -2 010                                 |
| Kontorsmateriel                            | -2 263                                 | -2 375                                 |
| Telefon och porto                          | -11 213                                | -10 903                                |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -15 834                                | 0                                      |
| Konsultarvoden                             | -72 189                                | 0                                      |
| Bankkostnader                              | -1 550                                 | -2 800                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -2 560                                 | -700                                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-217 943</b>                        | <b>-115 901</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2020-01-01</b><br><b>2020-12-31</b> | <b>2019-01-01</b><br><b>2019-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                | -47 301                                | -47 507                                |
| Sociala kostnader              | -4 982                                 | -10 918                                |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-52 283</b>                         | <b>-58 425</b>                         |



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -928 469                 | -928 469                 |
| Avskrivning Installationer                                     | -8 078                   | -8 078                   |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-936 547</b>          | <b>-936 547</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 1 745                    | 1 431                    |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 8 158                    | 47                       |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>9 903</b>             | <b>1 478</b>             |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -477 558                 | -537 073                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -796                     | -542                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-478 354</b>          | <b>-537 615</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 106 077 600        | 106 077 600        |
| Mark                                          | 23 522 400         | 23 522 400         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>129 600 000</b> | <b>129 600 000</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|           |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -6 737 775        | -5 809 306        |
|           | <b>-6 737 775</b> | <b>-5 809 306</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -928 469        | -928 469        |
|                             | <b>-928 469</b> | <b>-928 469</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>-7 666 244</b> | <b>-6 737 775</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>121 933 755</b> | <b>122 862 225</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 98 411 355 | 99 339 825 |
| Mark      | 23 522 400 | 23 522 400 |



**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 53 600 000 | 53 600 000 |
| Lokaler  | 2 419 000  | 2 419 000  |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>56 019 000</b> | <b>56 019 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>42 419 000</i> | <i>42 419 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>13 600 000</i> | <i>13 600 000</i> |

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

|                                               | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Installationer                                | 80 775            | 80 775            |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>80 775</b>     | <b>80 775</b>     |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                |                |               |
|----------------|----------------|---------------|
| Installationer | -12 789        | -4 712        |
|                | <b>-12 789</b> | <b>-4 712</b> |

**Årets avskrivningar**

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Installationer | -8 078        | -8 078        |
|                | <b>-8 078</b> | <b>-8 078</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-20 868 -12 789****Restvärde enligt plan vid årets slut****59 908 67 986****Varav**

|                |        |        |
|----------------|--------|--------|
| Installationer | 59 908 | 67 986 |
|----------------|--------|--------|

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 35 868            | 20 468            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 0                 | 16 250            |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 20 102            | 20 328            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 38 010            | 31 126            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>93 980</b>     | <b>88 172</b>     |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 7 466             | 9 307             |
| Bankmedel                   | 514 602           | 662 857           |
| Transaktionskonto           | 788 625           | 626 137           |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 310 694</b>  | <b>1 298 302</b>  |



**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 36 781 298        | 37 960 298        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -685 000          | -673 000          |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder                | -12 068 606       | -                 |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>24 027 692</b> | <b>37 287 298</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld         | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld         |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,95%      | 2021-03-01          | 4 018 750         | 0                       | 125 000            | 3 893 750         |
| STADSHYPOTEK | 1,49%      | 2021-09-01          | 8 699 856         | 0                       | 200 000            | 8 499 856         |
| STADSHYPOTEK | 1,11%      | 2022-09-01          | 13 000 000        | 0                       | 0                  | 13 000 000        |
| STADSHYPOTEK | 0,99%      | 2025-06-30          | 12 241 692        | 0                       | 854 000            | 11 387 692        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>37 960 298</b> | <b>0</b>                | <b>1 179 000</b>   | <b>36 781 298</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 12 753 606 kr till betalning varför denna delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 685 000 kr löpande amortering. Av den långfristiga skulden förfaller 24 027 692 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 8 842          | 10 588         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 17 943         | 15 211         |
| Upplupna elkostnader                                      | 18 673         | 18 958         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 43 528         | 42 301         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 113          | 2 113          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 10 000         | 6 563          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 47 300         | 46 500         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 050          | 1 050          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 242 962        | 220 593        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>392 410</b> | <b>363 877</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 45 060 000        | 45 060 000        |



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Jonas Edberg

\_\_\_\_\_  
Eva Börzsönyi

\_\_\_\_\_  
Camilla Cronsjö

\_\_\_\_\_  
Katarina Hanseus

\_\_\_\_\_  
Per Gillheim

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2021-

Yrev AB

\_\_\_\_\_  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF Havet i Lomma**  
Org.nr 769611-2684

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Havet i Lomma för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 BRF Havet i Lomma för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och

därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, signeras digitalt

Håkan Ekstrand

---

Håkan Ekstrand

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557444461080

## Dokument

### Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2021-03-29 17:00:09 CEST (+0200) av*

*Riksbyggen (R)*

*Färdigställt 2021-03-31 15:22:25 CEST (+0200)*

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

*noreply@riksbyggen.se*

## Signerande parter

### Håkan Ekstrand (HE)

BRF Havet i Lomma (Auktoriserad revisor (Yrev AB))

*hakan.ekstrand@yrev.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"*

*Signerade 2021-03-31 15:22:25 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# 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 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 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.

# Verifikat

Transaktion 09222115557444457716

## Dokument

### Årsredovisning 2020

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2021-03-29 16:31:30 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-31 15:21:44 CEST (+0200)

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Camilla Cronsjö (CC)

BRF Havet i Lomma ()

cronsjo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Elisabeth Cronsjö"

Signerade 2021-03-29 17:45:17 CEST (+0200)

### Eva Börzsönyi (EB)

BRF Havet i Lomma ()

eva.borzsonyi@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA BÖRZSÖNYI"

Signerade 2021-03-29 17:28:43 CEST (+0200)

### Per Gillheim (PG)

BRF Havet i Lomma ()

par.gillheim@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER GILLHEIM"

Signerade 2021-03-29 17:31:30 CEST (+0200)

### Katarina Hanséus (KH)

BRF Havet i Lomma ()

katarina.hanseus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Katarina Cecilia Hanséus"

Signerade 2021-03-30 22:57:02 CEST (+0200)

Jonas Edberg (JE)

Håkan Ekstrand (HE)



# Verifikat

Transaktion 09222115557444457716

BRF Havet i Lomma (Ordförande)  
*jonas@jemanagement.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JONAS EDBERG"  
Signerade 2021-03-30 07:51:14 CEST (+0200)*

BRF Havet i Lomma (Auktoriserad revisor (Yrev AB)  
*hakan.ekstrand@yrev.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pål  
Håkan Andreas Ekstrand"  
Signerade 2021-03-31 15:21:44 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# 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](http://www.riksbyggen.se)

