

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Lommahus 1
Org nr: 716407-2824



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Lommahus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
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 1985-01-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-02.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.
Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år vilket beror på underhållet som gjordes föregående år när man bytte balkongskivorna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 184% till 338%.

I resultatet ingår avskrivningar med 700 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 788 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 080 m², vilket motsvarar 28 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 33:37 i Lomma Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 34 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Centrumgatan 2-12 i Lomma.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
21	7	6	34

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
3	37

Total tomtarea:	5 481 m ²
Total bostadsarea:	2 670 m ²
Total lokalarea:	1 204 m ²

Taxeringsvärde	38 567 000 kr
----------------	---------------

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Lomma Kommun	1 080
Lomma Kommun	107

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Totalavtal fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Kabel-tv	ComHem
Fjärrvärme	Kraftringen
Fastighets-el	Switch Nordic Green
Sophämtning	Suez Recycling, Ohlssons AB
Bredband	Telenor
Hissar	Schindler Hiss AB, Dekra

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 104 tkr och planerat underhåll för 50 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 681 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 255 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 681 tkr (255 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare Utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Parkering	2020	Utbyte av utomhusarmaturer
Balkong	2020	Utbyte av balkongskivor
Hissar	2018	Slutfaktura
Balkong	2018	Testmontage av skivor på balkong
Hissar	2017	Utbyte av hissar - Schindler
Markytor - Stolpbelysning	2017	Stolpbelysning
Målning av dörrar	2016	Målning av förrådsdörrar
Takreovering	2015	Löpande underhåll
Byte av fläktdon	2015	Byte av don
Ventilation	2014	Byte av ventilationsaggregat
Byte av skärmtak	2014	Renovering och målning av skärmtak

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	49 856 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Winberg	Ordförande	Stämman	2021
Ragnar Björkheden	Vice Ordförande	Stämman	2022
Ove Rylander	Ledamot	Stämman	2022
Göran Samuelsson	Ledamot	Lomma Kommun	Lomma Kommun
Elin Sundequist	Ledamot	Riksbyggen	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britta Karlsson	Stämman	2021
Gunnel Nittmo	Stämman	2021
Dario Vrebac	Riksbyggen	Riksbyggen
Vakant	Lomma Kommun	Lomma Kommun

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Nils-Erik Andersson	Förtroendevald revisor	Stämman
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Gun Odén	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Lennart Wegelid	Stämman
Ragnar Björkheden	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

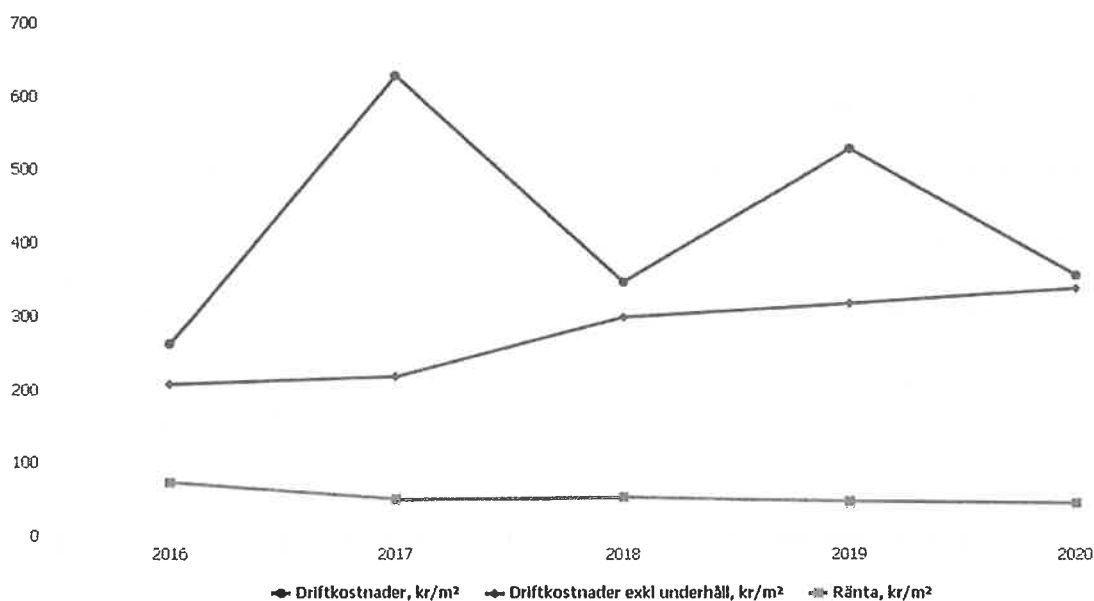
Föreningens årsavgift ändrades 1997-01-01 då den höjdes med 3,8 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 436	3 435	3 443	3 532	3 518
Årets resultat	1 088	688	1 167	-296	1 022
Resultat exklusive avskrivningar	1 788	1 387	1 868	404	1 722
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 107	731	1 212	-195	1 069
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	255	246	246	155	169
Balansomslutning	22 054	21 323	22 098	22 693	24 156
Soliditet %	51	47	43	36	35
Likviditet %	338	184	218	121	199
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	676	676	676	676	676
Bränsletillägg, kr/m ²	118	118	118	118	118
Driftkostnader, kr/m ²	353	526	344	625	260
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	335	315	296	215	205
Ränta, kr/m ²	43	45	51	48	71
Underhållsfond, kr/m ²	1 595	1 358	1 323	1 174	1 031
Lån, kr/m ²	3 807	3 942	4 565	3 357	3 814
Skuldkvot %	2,95	3,06	3,53	3,68	4,20



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.

[Handwritten signature]

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	743 999	0	0	3 626 614	5 046 289	688 201
Disposition enl. årsstämmobeslut					688 201	-688 201
Reservering underhållsfond				681 000	-681 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-49 856	49 856	
Årets resultat						1 088 234
Vid årets slut	743 999	0	0	4 257 758	5 103 346	1 088 234

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 734 490
Årets resultat	1 088 234
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-681 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 856
Summa	6 191 580

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **6 191 580**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 436 080	3 435 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 295	6 740
Summa rörelseintäkter		3 441 375	3 442 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-943 011	-1 403 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-519 479	-509 874
Personalkostnader	Not 6	-80 697	-86 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-699 614	-699 614
Summa rörelsekostnader		-2 242 801	-2 700 192
Rörelseresultat		1 198 574	742 401
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	61 584
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 965	4 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-114 305	-120 604
Summa finansiella poster		-110 340	-54 200
Resultat efter finansiella poster		1 088 234	688 201
Årets resultat		1 088 234	688 201

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 203 870	17 903 484
Summa materiella anläggningstillgångar		17 203 870	17 903 484
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	641 500	641 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		641 500	641 500
Summa anläggningstillgångar		17 845 370	18 544 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	60	60
Övriga fordringar	Not 14	206 940	208 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	166 762	67 545
Summa kortfristiga fordringar		373 762	276 314
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 834 969	2 502 058
Summa kassa och bank		3 834 969	2 502 058
Summa omsättningstillgångar		4 208 731	2 778 373
Summa tillgångar		22 054 102	21 323 357

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		743 999	743 999
Fond för yttre underhåll		4 257 759	3 626 614
Summa bundet eget kapital		5 001 758	4 370 613
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 103 345	5 046 289
Årets resultat		1 088 234	688 201
Summa fritt eget kapital		6 191 580	5 734 490
Summa eget kapital		11 193 338	10 105 103
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 615 625	9 706 875
Summa långfristiga skulder		9 615 625	9 706 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	550 000	817 500
Leverantörsskulder	Not 18	170 875	165 634
Övriga skulder	Not 19	30 250	35 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	494 014	492 501
Summa kortfristiga skulder		1 245 139	1 511 379
Summa eget kapital och skulder		22 054 102	21 323 357

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	75

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 804 764	1 804 764
Årsavgifter, lokaler	1 260 744	1 260 744
Hyror, bostäder	20 280	20 280
Hyror, lokaler	116 868	116 640
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-82 764	-82 764
Bränsleavgifter, bostäder	316 188	316 188
Summa nettoomsättning	3 436 080	3 435 852

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 177	6 280
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	120	280
Summa övriga rörelseintäkter	5 295	6 740

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-49 856	-562 089
Reparationer	-103 685	-89 455
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 256	-128 488
Försäkringspremier	-34 090	-33 258
Kabel- och digital-TV	-13 161	-12 899
Återbäring från Riksbyggen	0	6 000
Obligatoriska besiktningar	-24 388	-4 736
Bevakningskostnader	-23 178	-6 307
Snö- och halkbekämpning	0	-8 458
Förbrukningsinventarier	-23 194	-15 762
Vatten	-130 654	-119 846
Fastighetsel	-86 811	-96 458
Uppvärmning	-286 621	-296 404
Sophantering och återvinning	-37 117	-35 652
Summa driftskostnader	-943 011	-1 403 812

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-495 514	-480 609
Resekostnader	0	-399
IT-kostnader	-1 572	-1 523
Arvode, yrkesrevisor	-6 005	-8 306
Övriga förvaltningskostnader	-2 445	-4 842
Kreditupplysningar	0	-206
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 650	-7 321
Representation	0	-698
Kontorsmateriel	-4 201	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 428	-1 428
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 115	-2 992
Summa övriga externa kostnader	-519 479	-509 874

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-70 800	-72 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-1 500
Sociala kostnader	-7 397	-12 792
Summa personalkostnader	-80 697	-86 892

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-699 614	-699 614
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-699 614	-699 614

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	61 584
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	61 584

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 965	4 795
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 965	4 821

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-113 965	-120 544
Övriga räntekostnader	-340	-60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-114 305	-120 604

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 783 000	30 783 000
Mark	378 465	378 465
	31 161 465	31 161 465
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 161 465	31 161 465
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 257 981	-12 558 367
	-13 257 981	-12 558 367
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-699 614	-699 614
	-699 614	-699 614
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 957 595	-13 257 981
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 825 405	17 525 019
Varav		
Byggnader	16 825 405	17 525 019
Taxeringsvärden		
Byggnader	28 400 000	25 600 000
Mark	10 167 000	8 572 000
Totalt taxeringsvärde	38 567 000	34 172 000

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	641 500	641 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	641 500	641 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	60

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	23 557	25 325
Skattekonto	182 320	182 321
Övriga kortfristiga fordringar	1 063	1 063
Summa övriga fordringar	206 940	208 709

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 033	34 090
Förutbetald vattenavgift	0	30 206
Förutbetald renhållning	513	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 338	3 249
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 878	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 762	67 545

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	1 718
Bankmedel	1 325 628	1 321 663
Transaktionskonto	2 509 341	1 178 678
Summa kassa och bank	3 834 969	2 502 058

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	10 165 625	10 524 375
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-817 500
Långfristig skuld vid årets slut	9 615 625	9 706 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-12-30	600 000,00	0,00	50 000,00	550 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2022-01-30	7 300 000,00	0,00	0,00	7 300 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2023-01-30	2 624 375,00	0,00	308 750,00	2 315 625,00
Summa			10 524 375,00	0,00	358 750,00	10 165 625,00

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men vid förfallodagen kommer man binda om lånet till ny ränteperiod. Föreningen har normalt amorterat cirka 817 500 kr/år men har under mitten av 2020 fått amorteringsfritt fram till 2021-12-31 därav att den totala amorteringen för 2020 uppgick till 358 750 kr. Med gällande redovisningsregler så har föreningen lån som förfaller efter 5 år på 9 924 375 kr förutsatt att nya krediter beviljas vid villkorsändring.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	170 875	165 634
Summa leverantörsskulder	170 875	165 634

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	30 247	35 741
Skuld sociala avgifter och skatter	3	2
Summa övriga skulder	30 250	35 744

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 556	13 311
Upplupna räntekostnader	13 140	20 488
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 124
Upplupna elkostnader	10 880	11 093
Upplupna vattenavgifter	0	30 206
Upplupna värmekostnader	38 701	41 399
Upplupna kostnader för renhållning	0	502
Upplupna revisionsarvoden	9 934	8 934
Upplupna styrelsearvoden	70 950	71 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 388	194
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	315 455	293 150
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	494 014	492 501

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 620 000	30 620 000

Styrelsens underskrifter

Lomma 2021-03-19
Ort och datum

Gunilla Winberg
Gunilla Winberg

Ove Rylander
Ove Rylander

Elin Sundequist
Elin Sundequist

Ragnar Björkheden
Ragnar Björkheden

Göran Samuelsson
Göran Samuelsson

Mitt granskningsprogram har lämnats, 2021-03-19

Nils-Erik Andersson
Nils-Erik Andersson
Förtroendevald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats, 2021-03-24

Håkan Ekstrand, YREV AB
Håkan Ekstrand, YREV AB
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf

Lommahus 1

Org.nr 716407-2824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Lommahus 1 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 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 Riksbyggen Brf Lommahus 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 den 24 mars 2021



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, driftkostnader, 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 planens 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.

RBF Lommahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Lommahus 1 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

