

# Årsredovisning 2023

## Brf Fören i Lomma

769637-5513



ryfeG9910-r1mxM99k0

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fören i Lomma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b>	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning om negativt resultat .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2019-05-20.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Lomma.

### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

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

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

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

### Fastigheten

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

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

### Svanenmärkning

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

### Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

### Gemensamma utrymmen

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

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende markparkering inklusive planteringar. Fastigheten kommer att tilldelas 13 platser och planteringar längs Esplanaden. Andelstalen är ännu inte fastställda. Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas genom en samfällighetsförening. Ansökan bedöms kunna göras under 2024 när bygglov för alla fastigheter som ska delta är beviljat. Föreningen disponerar de aktuella platserna redan nu genom upplåtelse från Entreprenören.

### Väsentliga servitut

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

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

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

### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

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

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

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

### Styrelsens sammansättning

Johan Toreheim	Ordförande
Carolina Widinghoff	Styrelseledamot
Lena Juhlin	Styrelseledamot
Sten Lundell Sörensen	Styrelseledamot
Richard Pettersson	Styrelseledamot
Roy Eriksson	Suppleant
Mattias Nilsson	Suppleant
Peter Lövberg	Suppleant
Per-Olof Olofsson	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### Valberedning

Agneta Åkesson	Sammanställande
Jan Wittzell	
Allan Törnblom	

### Firmateckning

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

### Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	EY
	Suppleant	EY

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.

### Avtal med leverantörer

Register och ändringar	Bolagsverket
Register och ändringar	Bolagsverket/fakturor
Mättjänst el och vatten	Brunata AB
Låstjänster	Certego AB
Revision	Ernst & Young AB
Ekonomi	Fortnox Finans AB
Möbler	IKEA

Förvaltning	JM AB
Förvaltning	Jm@home AB
Hissar	Kone AB
El och fjärrvärme	Kraftringen Nät AB
Hyra av lokal	Lomma Kommun
Jour	Örestads Industriebekning AB
Källsortering	Ragn-sells Recycling AB
städ och entreprenad	Städexperten Fastighetservice AB
Bank och lån	Stadshypotek AB
Källsortering	Sydskaånes Avfalls Ab, Sysav
Informationstavlor	Telavox AB
Internet telefon tv	Telia Sverige AB
Försäkring	Trygg-hansa Försäkring Filial
Vatten och avlopp	VA Syd
El	Vattenfall Kundservice AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

### Ekonomi

Styrelsen har beslutat om en höjning med 38 procent fr.o.m. den 1 januari 2023, årsavgift för lägenhet är efter höjningen 891 kr/m<sup>2</sup>. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 85 kr/m<sup>3</sup> och el 2 kr/kWh inkl moms.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-01-10.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	6 658 389	150 377
Resultat efter fin. poster	-1 540 958	150 377
Soliditet, %	75	74
Yttre fond	32 119	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	891	646
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	16 158	16 271
Sparande per kvm	151	25
Energikostnad per kvm	211	-
Räntekänslighet	16,83	-

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

## Uppllysning om negativt resultat

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

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31			2023-12-31
Insatser	279 500 000	-	4 500 000	284 000 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	0	-	32 119	32 119
Balanserat resultat	0	150 377	-32 119	118 258
Årets resultat	150 377	-150 377	-1 540 958	-1 540 958
<b>Eget kapital</b>	<b>279 650 377</b>	<b>0</b>	<b>2 959 042</b>	<b>282 609 419</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	118 258
Årets resultat	-1 540 958
<b>Totalt</b>	<b>-1 422 700</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	771 053
Balanseras i ny räkning	-2 193 753
	<b>-1 422 700</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		6 658 389	0
Rörelseintäkter		7	150 377
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 658 396</b>	<b>150 377</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 953 037	0
Övriga externa kostnader	7	-134 623	0
Personalkostnader	8	-98 563	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 437 542	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 623 765</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 034 631</b>	<b>150 377</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 582	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 584 171	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 575 589</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 540 958</b>	<b>150 377</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 540 958</b>	<b>150 377</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	375 015 168	377 400 000
Maskiner och inventarier	11	263 540	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>375 278 708</b>	<b>377 400 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>375 278 708</b>	<b>377 400 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		122 133	68 221
Övriga fordringar	12	1 554 659	2 689 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	127 543	100 386
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 804 335</b>	<b>2 857 663</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		27 173	53 581
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>27 173</b>	<b>53 581</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 831 508</b>	<b>2 911 244</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>377 110 216</b>	<b>380 311 244</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		284 032 119	279 500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>284 032 119</b>	<b>279 500 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		118 258	0
Årets resultat		-1 540 958	150 377
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 422 700</b>	<b>150 377</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>282 609 419</b>	<b>279 650 377</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	92 092 000	61 746 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>92 092 000</b>	<b>61 746 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 100 002	860 391
Övriga kortfristiga skulder		56 723	6 058 797
Skulder till kreditinstitut	14	654 000	31 654 000
Leverantörsskulder		182 473	4 079
Skatteskulder		415 600	337 600
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 408 798</b>	<b>38 914 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>377 110 216</b>	<b>380 311 244</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 034 631</b>	<b>150 377</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 437 542	0
	<b>4 472 173</b>	<b>150 377</b>
Erhållen ränta	8 582	0
Erlagd ränta	-3 584 171	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>896 584</b>	<b>150 377</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	419 892	-1 826 834
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 549 075	-129 355 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 232 599</b>	<b>-131 031 920</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-316 250	-140 800 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-316 250</b>	<b>-140 800 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	4 500 000	273 260 000
Upptagna lån	0	93 400 000
Amortering av lån	-654 000	0
Förändring av checkräkningskredit	0	-100 131 556
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>3 846 000</b>	<b>266 528 444</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>297 151</b>	<b>-5 303 476</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>913 398</b>	<b>6 216 874</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 210 548</b>	<b>913 398</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fören i Lomma har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 år

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

I kassaflödesanalysen klassificeras klientmedelskontot som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 887 034	0
Hysesintäkter lokaler, moms	289 596	0
Hysesintäkter garage	697 653	0
Hysesintäkter förråd	38 000	0
Deb. fastighetsskatt, moms	24 048	0
Intäkter internet	171 930	0
Varmvatten	98 697	0
El	418 011	0
Avfallshantering, moms	5 338	0
Övernattnings-/gästlägenhet	27 500	0
Övriga intäkter	589	0
Entreprenören enligt avtal	0	150 377
<b>Summa</b>	<b>6 658 396</b>	<b>150 377</b>

I årsavgiften ingår avgift för bostad, internet samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktiskt förbrukning.

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	157 304	0
Teknisk förvaltning	49 141	0
Serviceavtal	24 795	0
Yttre skötsel	57 664	0
Vinterunderhåll	10 381	0
<b>Summa</b>	<b>299 286</b>	<b>0</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande rep och underhåll hissar	13 889	0
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	2 525	0
Övriga rep./underhåll	1 969	0
<b>Summa</b>	<b>18 383</b>	<b>0</b>

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	735 770	0
Uppvärmning	277 646	0
Vatten	236 207	0
Sophämtning	67 583	0
<b>Summa</b>	<b>1 317 206</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	60 396	0
Kabel-TV	179 766	0
Fastighetsskatt	78 000	0
<b>Summa</b>	<b>318 162</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	12 776	0
Förbrukningsmaterial	8 702	0
Revisionsarvoden	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	93 146	0
<b>Summa</b>	<b>134 623</b>	<b>0</b>

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	74 730	0
Sociala avgifter	23 833	0
<b>Summa</b>	<b>98 563</b>	<b>0</b>

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 583 800	0
Övriga räntekostnader	371	0
<b>Summa</b>	<b>3 584 171</b>	<b>0</b>



NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	377 400 000	0
<b>Årets inköp</b>	0	377 400 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	377 400 000	377 400 000
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	0	0
<b>Årets avskrivning</b>	-2 384 832	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-2 384 832	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	375 015 168	377 400 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 219 905</i>	<i>91 219 905</i>
Taxeringsvärde byggnad	117 600 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark	20 474 000	20 400 000
<b>Totalt</b>	<b>138 074 000</b>	<b>84 400 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	316 250	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>316 250</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-52 710	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-52 710</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>263 540</b>	<b>0</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	371 284	356 651
Momsfordran	0	1 472 588
Klientmedelskonto ekonomisk förvaltare	1 183 375	859 817
<b>Summa</b>	<b>1 554 659</b>	<b>2 689 056</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 245	4 597
Försäkringspremier	21 194	30 716
Kabel-TV	16 962	10 566
Upplupna hyror, avgifter	86 142	54 507
<b>Summa</b>	<b>127 543</b>	<b>100 386</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
<b>Stadshypotek</b>	2023-12-01	3,83 %	0	31 000 000
<b>Stadshypotek</b>	2027-12-01	3,80 %	31 146 000	31 000 000
<b>Stadshypotek</b>	2025-12-01	3,89 %	30 600 000	31 400 000
<b>Stadshypotek</b>	2026-12-01	4,19 %	31 000 000	0
Summa			92 746 000	93 400 000
Varav kortfristig del			<b>654 000</b>	<b>31 654 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 89 476 000 kr.

### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 323	16 744
Uppvärmning	52 047	0
Utgiftsräntor	302 458	318 791
Vatten	21 466	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 600	5 191
Förutbetalda avgifter/hyror	526 108	504 158
Upplupen kostnad bredband	0	5 507
Beräknat revisionsarvode	20 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>1 100 002</b>	<b>860 391</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	93 400 000	93 400 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 4 procent fr.o.m. den 1 januari 2024.

## Underskrifter

Lomma den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Johan Toreheim  
Ordförande

---

Carolina Widinghoff  
Styrelseledamot

---

Lena Juhlin  
Styrelseledamot

---

Sten Lundell Sörensen  
Styrelseledamot

---

Richard Pettersson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrifter.

---

Ernst & Young  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 09:36

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 03.04.2024 10:23

DOCUMENT ID:

r1mxM99k0

ENVELOPE ID:

ryfeG9910-r1mxM99k0

DOCUMENT NAME:

Brf Fören i Lomma ÅR 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. JOHAN TOREHEIM</b> johan.toreheim@eurocargoaaviation.com	Signed Authenticated	<b>03.04.2024 10:44</b> 03.04.2024 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 20.82.92.72
<b>2. Carolina Anna Elisabeth Widinghoff</b> carolinawidinghoff@gmail.com	Signed Authenticated	<b>09.04.2024 17:53</b> 09.04.2024 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.141.22
<b>3. Lena Juhlin</b> lena.juhlin@me.com	Signed Authenticated	<b>09.04.2024 17:56</b> 09.04.2024 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.213.72
<b>4. STEN LUNDELL SÖRENSEN</b> sten.lundell.sorensen@gmail.com	Signed Authenticated	<b>09.04.2024 19:14</b> 09.04.2024 19:12	eID Low	Swedish BankID IP: 149.100.26.167
<b>5. Ulf Bertil Richard Pettersson</b> lommarichard@gmail.com	Signed Authenticated	<b>12.04.2024 13:25</b> 12.04.2024 13:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.107.108
<b>6. ERIK MAURITZSON</b> erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	<b>15.04.2024 09:36</b> 15.04.2024 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.157

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fören i Lomma, org.nr 769637-5313

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fören i Lomma för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Fören i Lomma för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorans ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 09:35

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 15.04.2024 09:04

DOCUMENT ID:

SJ-\_bU9IR

ENVELOPE ID:


S1kdZ8ceA-SJ-\_bU9IR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Fören.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	15.04.2024 09:35	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	15.04.2024 09:27	Low	IP: 213.115.249.157

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed