

Årsredovisning för
Brf Lomma läge
769627-9251

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Mar
SM
KX

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lomma läge, 769627-9251 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Lomma.

Bostadsrättsföreningen bildades 2014. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-09-15.

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

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Lomma 29:25 i Lomma kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus i fyra våningar med 30 lägenheter samt 6 lokaler avsedda för butik eller kontor med adress Hamntorget 2.

Vidare finns det sju gårdshus i ett plan på upphöjd innergård i två längor med tre hus i varje och ett gårdshus i direkt anslutning till flerbostadshuset samt 22 radhus i två plan, fördelade på sex längor med två till sju radhus i varje, med adress Fladängsgatan 1-19, Naxosgatan 4-12 och Strandvägen 40-52.

Fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnad och ytor

Byggnadernas totalyta är 5 968,5 kvm, varav 5 414 kvm utgör lägenhetsyta (BOA) och 554,5 kvm utgör lokalyta (LOA). Markarealen uppgår till 6 487 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rok 19 st.
3 rok 11 st.
4 rok 29 st.
59 st.

Förråd, avsedda för lägenheterna och gårdshusen, finns på flerbostadshusets vind. Radhusen har förråd i anslutning till respektive hus.

Dessutom har föreningen 53 bilplatser på mark för uthyrning.

Lokaler

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Restaurang	66,0	2020-01-31
Kontor	109,5	2020-12-31
Kontor	180,5	2020-09-30
Kontor	52,5	2020-03-31
Frisör	67,0	2020-03-31
Skönhetssalong	79,0	2020-03-31
	554,5 kvm	

Handwritten signature and date:
2020-03-31
J.M. [Signature]

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Denna uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger sedan till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns inga underhållsåtgärder planerade inom de närmaste fyra åren.

Förvaltningsavtal

Teknisk förvaltning - Veidekke Nära AB.
Trädgårdsskötsel - SeniorArbetsglädje i Skåne AB.
El - Krafringen Energi AB.
Fjärrvärme - Krafringen Energi AB.
Återvinning - Ohlssons i Landskrona AB.
Städning - Global Städ.

Medlemsfrågor

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 99 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 100 st. Under året har åtta överlåtelser skett föregående år var det fem överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2019 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Marie Gralén	Ordförande, omvald
Fredrik Wetzel	Ledamot, nyvald
Sandra Mustelin	Ledamot, nyvald
Knut Hansson	Ledamot, omvald
Lisa Fågnell	Ledamot, nyvald
Anders Persson	Suppleant
Martina Oxling	Suppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening

Revisorer

BoRevision i Sverige AB med Johannes Aasa som huvudansvarig ersatt av Niclas Wärenfeldt samt Karin Pettersson som suppleant som ersatts av Jörgen Götehed.

Valberedning

Valberedningen består av Pia Mårtensson och Britt Philipsson. Pia Mårtensson är sammankallande.

Väsentlig händelser under räkenskapsåret

Under året har kamerövervakning och grindar satts upp vid gångpassagerna till garaget för att öka säkerheten. Med hjälp av bidrag från Narturvårdsverkets Klimatklivet har 6 laddstationer för elbilar

Handwritten signatures and initials in blue ink.

installerats och tagits i drift.

Vad gäller byggnaderna har vi haft OVK-besikningar på samtliga lägenheter. Nytt avtal för utomhuförvaltning och städning har tecknats med Hagtorns Fastighetsservice.

I lokalen som hyrs av skönhetssalongen har en ny hyresgäst flyttat in men verksamheten är densamma. Ny hyresgäst har skrivit på avtal för en av de stora lokalerna och tillträder 1 oktober 2020.

Styrelsen har samlat information om föreningen, framförallt för medlemmarnas skull men även för banker och mäklare, på hemsidan www.lommelage.se

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med ekonomisk plan ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. En fortsatt god ekonomi är till stor del beroende av hur marknadsröntorna utvecklas samt i vilken omfattning vi kan hålla skötsel-/underhållskostnader nere och därmed årsavgiften.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen. Föreningen behöver ta ut årsavgift för, för att kunna betala sina löpande räkningar och för att kunna göra en avsättning för framtida underhållskostnader.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att lämna månadsavgifterna oförändrade vilket innebär att de utgår med samma belopp som i ekonomisk plan. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 625 kr per kvm. Styrelsen beslutade om en liten sänkning av avgifterna för parkeringsplatserna 2020.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.

Arkadhuset mäts endast varmvatten.

Gårdshuset mäts varmvatten och värme.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Mer af SH FW
Est

Ekonomisk översikt

Flerårsöversikt	2019	2018	2017**
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	625	625	625
Sparande*	287	346	-
Driftkostnader, kr/kvm	267	258	-
Fastighets-och hushållsel	21	39	-
Fjärrvärme	41	37	-
Vatten	38	52	-
Kostnadsränta, kr/kvm	203	186	-
Avskrivning, kr/kvm	445	445	-
Avsättn till yttre underhållsfond, kr/kvm	39	39	39
Fastighetslån kr/kvm	12 151	12 446	13 047
Genomsnittlig låneränta %	1,55 %	1,55 %	-
Fond för yttre underhåll	466 000	233 000	-
Nettoomsättning	4 714 490	4 791 150	3 534 970
Resultat efter finansiella poster	-942 256	-590 585	-150 732
Soliditet, %	67	67	66

* Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar.

** Entreprenören har enligt TE-avtalet betalat alla kostnader och erhållit alla intäkter under 2017-01-01 - 2017-03-31, vilket ger missvisande värden Kr/kvm.

Not Eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre under- hållsfond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets början	155 355 000	233 000	-1 012 696
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre underhållsfond		233 000	-233 000
Årets resultat			-942 256
Belopp vid årets slut	155 355 000	466 000	-2 187 952

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 245 696
årets resultat	-942 256
Totalt	-2 187 952
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	507 328
balanseras i ny räkning	-2 695 280
Summa	-2 187 952

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

Handwritten signatures and initials:
Lop of 7/11/19
SM

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 714 490	4 791 150
Övriga rörelseintäkter	3	41 017	130 372
Summa rörelseintäkter		4 755 507	4 921 522
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 595 456	-1 540 372
Övriga förvaltningskostnader	5	-175 389	-151 478
Personalkostnader	6	-58 751	-58 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 654 039	-2 654 039
Summa rörelsekostnader		-4 483 635	-4 404 013
Rörelseresultat		271 872	517 509
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	2 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 214 138	-1 110 407
Summa finansiella poster		-1 214 128	-1 108 094
Resultat efter finansiella poster		-942 256	-590 585
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-942 256	-590 585
Skatter			
Årets resultat		-942 256	-590 585

leg
 SH
 2019-12-31

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	225 906 095	228 560 134
Summa materiella anläggningstillgångar		225 906 095	228 560 134
Summa anläggningstillgångar		225 906 095	228 560 134
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		100 453	45 950
Övriga fordringar		57 064	4 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	72 813	176 671
Summa kortfristiga fordringar		230 330	226 722
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 955 642	2 242 065
Summa kassa och bank		1 955 642	2 242 065
Summa omsättningstillgångar		2 185 972	2 468 787
SUMMA TILLGÅNGAR		228 092 067	231 028 921

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "OF", "SM", and "A", and the word "Kopierad".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 355 000	155 355 000
Fond för yttre underhåll		466 000	233 000
Summa bundet eget kapital		155 821 000	155 588 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 245 696	-422 111
Årets resultat		-942 256	-590 585
		-2 187 952	-1 012 696
Summa eget kapital		153 633 048	154 575 304
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	70 762 500	72 524 500
Övriga långfristiga skulder		122 850	51 600
Summa långfristiga skulder		70 885 350	72 576 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 762 000	1 762 000
Förskott från kunder		201	-
Leverantörsskulder		406 333	893 188
Skatteskulder		121 160	56 230
Övriga skulder		702 613	709 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	581 362	456 300
Summa kortfristiga skulder		3 573 669	3 877 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 092 067	231 028 921

df av P
Mar 5M
Erl

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-942 256	-590 585
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 654 039	2 654 039
	<u>1 711 783</u>	<u>2 063 454</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 711 783	2 063 454
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 608	530 139
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-303 848	235 294
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	1 404 327	2 828 887
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 762 000	-3 587 000
Erhållna depositioner	71 250	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 690 750	-3 587 000
Årets kassaflöde	-286 423	-758 113
Likvida medel vid årets början	2 242 065	3 000 178
Likvida medel vid årets slut	1 955 642	2 242 065

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "OF", "SH", and "SM".

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges

Inkomst-/fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2016. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the letters "OF" and "S14".

befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2017 till och med 2032.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 10 078 500 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	3 383 709	3 383 244
Hyror	1 213 451	1 292 139
Individuell mätning	117 330	115 767
Summa	4 714 490	4 791 150

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativa avgifter	9 756	13 642
Övriga intäkter	31 261	116 730
Summa	41 017	130 372

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel (och lokalvård)	149 149	244 835
Snöröjning	740	47 258
Hisskostnader	16 376	5 620
Bevakning & jour	5 092	2 486
Serviceavtal filterbyten	92 007	113 245
Reparationer och underhåll	157 538	14 608
Installation laddstolpar	100 000	-
EI	228 352	233 159
Uppvärmning	245 465	218 843
Vatten	224 044	310 690
Sophantering	84 876	98 264
Fastighetsförsäkring	50 074	44 847
Tomträttsavgäld	52 745	-
Fastighetsskatt	64 930	56 230
KabelTV, bredband	104 454	137 555
Övriga kostnader	19 614	12 732
Summa	1 595 456	1 540 372

Handwritten notes in blue ink: "Kopierat av SM" and "SM".

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förvaltningskostnader	131 600	117 102
Föreningsaktiviteter	4 932	9 372
Övriga förvaltningskostnader	38 857	25 004
Summa	175 389	151 478

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Bokförd kostnad avser styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	2 654 039	2 654 039
Summa	2 654 039	2 654 039

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	233 425 872	233 425 872
	233 425 872	233 425 872
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 865 738	-2 211 699
-Årets avskrivning enligt plan	-2 654 039	-2 654 039
	-7 519 777	-4 865 738
Redovisat värde vid årets slut	225 906 095	228 560 134
-varav mark	42 487 872	42 487 872
Taxeringsvärde: bostäder	91 988 000	82 919 000
Taxeringsvärde: lokaler	6 493 000	7 892 000
	98 481 000	90 811 000

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 10 078 500 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Handwritten notes in blue ink: "OF av. 11", "Kopierat", "2019-12-31".

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	4 182	54 256
Ekonomisk förvaltning	23 127	22 565
Individuellt uppmätt förbrukning	15 070	17 005
Mätdatainsamling	11 083	10 500
Serviceavtal filterbyten	-	67 976
Bredband/TV/Telefoni	19 351	1 853
Övriga förutbetalda kostnader	-	2 516
	72 813	176 671

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek AB, 197964 ränta 1,650 %, ffd 2023-03-30	21 195 000	22 695 000
Nordea Hypotek, 3978 87 59785 ränta 1,200 %, ffd 2020-03-13	26 020 000	26 020 000
Nordea Hypotek, 3978 87 59793 ränta 1,800 %, ffd 2022-03-11	25 309 500	25 571 500
	72 524 500	74 286 500
- varav kortfristig del	-1 762 000	-1 762 000
	70 762 500	72 524 500

Av föreningens lån förfaller 26 020 000 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	80 374 000	80 374 000
	80 374 000	80 374 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	84 468	6 438
Förutaviserade avgifter och hyror	348 299	357 240
El	19 241	21 883
Fjärrvärme	31 683	38 204
Snöröjning	-	13 255
Sopsug	-	1 280
Revision	18 000	18 000
Trädgårdsskötsel	26 926	-
Arrende parkeringsplats	52 745	-
	581 362	456 300

Handwritten notes in blue ink at the bottom right of the page, including the word "dep" and some illegible scribbles.

Underskrifter

Lomma 2020 - 05-18



Marie Gralén
Styrelseordförande



Sandra Mustelin



Fredrik Wetzel



Knut Hansson



Lisa Fåghell

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-20



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lomma Läge, org.nr. 769627-9251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lomma Läge för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

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.

Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lomma Läge för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 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.

Uppsala den 20/5-2020

.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor