

ÅRSREDOVISNING

Brf Lomma Läge

769627-9251

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13-17
Underskrifter.....	18

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda panter och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Lomma läge, 769627-9251 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 2020-11-23.

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

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Lomma 29:25 i Lomma kommun. På fastigheten finns ett flerbostadshus i fyra våningar med 30 lägenheter samt 6 lokaler 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
Totalt	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 i markplan för uthyrning, merparten under tak.



Lokaler

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Restaurang	66,0	2023-01-31
Kontor	109,5	2022-12-31
Butik	180,5	2023-09-30
Kontor	52,5	2021-03-31
Frisör	67,0	2021-03-31
Skönhetsalong	79,0	2022-05-31
Totalt	554,5 kvm	

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

Fastighetsskötsel	Hagtorn Fastighetsservice AB
Städning	Hagtorn Fastighetsservice AB
El	E.ON Kundsupport Sverige AB
Elnät	Kraftringen Nät AB
Fjärrvärme	Kraftringen Energi AB
Vatten	VA Syd
Avfallshantering	SYSAV
Återvinning	Ohlssons i Landskrona AB
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB

Medlemsinformation

Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 97 st (fg. år 100 st). Under året har 14 överlåtelse skett (fg. år åtta st).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 476 kr.



STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

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 2020 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Marie Gralén	Ordförande
Sandra Mustelin	Sekreterare
Fredrik Wetzel	Ledamot
Klas Haglund	Ledamot
Lisa Fägnell	Ledamot

Anders Persson (avgått under året)	Suppleant
Einar Olofsson	Suppleant
Lina Nyqvist	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

Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB	Ordinarie revisor
Jörgen Götehed	Suppleant

Valberedning

Pia Mårtensson	Sammanställande
Britt Philipsson	

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under våren 2020 drabbades våra lokalhyresgäster svårt ekonomiskt av Covid-19 och föreningen beslutade att med hjälp av regeringens stödpaket gällande lokalhyror hjälpa de hyresgäster som omfattades. Det innebar att vi rabatterade hyran för de hyresgäster som omfattades av paketet och därmed förlorade vi 25% av hyresintäkten under tre månader för dessa lokaler. Men hyresgästerna har klarat utmaningen och ingen av dem har tvingats lägga ned. Under året har det också skett lite förändringar hos våra lokalhyresgäster. Via Medici har flyttat ut och ersatts av Butik Roos, Clipzo har utökat sin verksamhet genom att ta in skönhetsvård i salongen och nagelsalongen har ny ägare och heter nu Paradise Nails.

Vi har utökat Hagtorns ansvar gällande fastighetsförvaltning och de har nu även hand om felanmälan och allmän tillsyn av fastigheten. Hagtorns har också hjälpt oss att komplettera och fräscha upp grönytorna och göra dem lite mer tåliga och lämpliga för barnlek.

Föreningen höll en extra stämma under hösten för att godkänna nya moderniserade stadgar och för att fatta beslut om att hägna in parkeringsplatserna. Inhägnaden innebär att en stålpalisad omgärdar den öppna delen av garageområdet, kompletterad med en fjärrstyrd skjutgrind för entrén. Montering av staket och grindar runt garaget påbörjades i december och färdigställs i januari 2021. Kostnaden för detta tas ur hyresavgiften för garageplatserna.



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 självkostnads-principen 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 marknadsräntorna 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.

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.

Individuell mätning

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

Lägenheterna har mätning på varmvatten, övrigt ingår i avgiften. Gårdshuset har mätning på värme och varmvatten, övrigt ingår i avgiften. Radhusen har egna abonnemang för el, värme och vatten. Lokalerna har mätning på el, övrigt ingår i hyran.

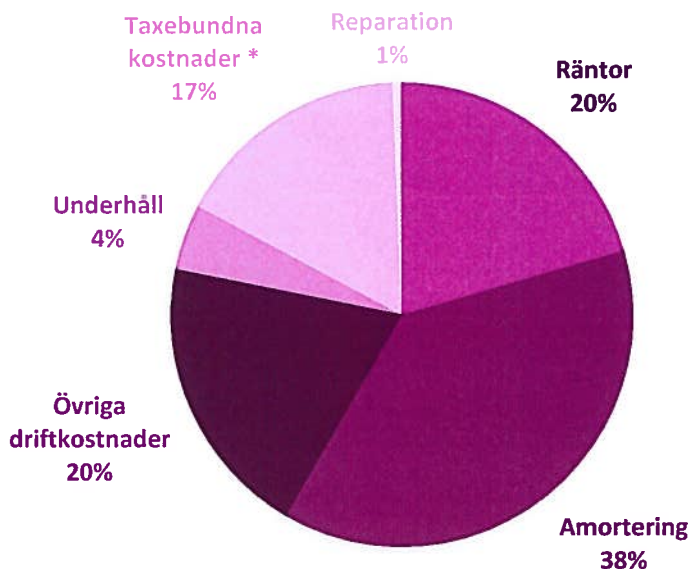
Fr.o.m. 2020 måste föreningen debitera moms på faktureringen till medlemmarna av individuellt uppmätta förbrukningar.

Ekonomisk förvaltning

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



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017 **
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	625	625	625	625
Lokalhyror, kr/kvm LOA	1553	1515	1474	-
Sparande, kr/kvm totalyta*	284	287	346	-
Driftkostnader, kr/kvm totalyta	284	267	258	-
Fastighets- och hushållsel, kr/kvm totalyta	38	21	39	-
Fjärrvärme, kr/kvm totalyta	36	41	37	-
Vatten, kr/kvm totalyta	41	38	52	-
Kostnadsränta, kr/kvm totalyta	160	203	186	-
Avskrivning, kr/kvm totalyta	445	445	445	-
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm totalyta	85	39	39	39
Fastighetslån, kr/kvm totalyta	11 856	12 151	12 446	13 047
Genomsnittlig låneränta %	1,43 %	1,55 %	1,55 %	-
Fond för yttre underhåll	973 328	466 000	233 000	-
Nettoomsättning	4 601 190	4 714 490	4 791 150	3 534 970
Resultat efter finansiella poster	-959 555	-942 256	-590 585	-150 732
Soliditet, %	68	67	67	66

*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA+LOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.

** 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.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Belopp vid årets början	155 355 000	466 000	-2 187 952
Avsättning till yttre underhållsfond		507 328	-507 328
Årets resultat			-959 555
Belopp vid årets slut	155 355 000	973 328	-3 654 835

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 695 280
Årets resultat	-959 555
Totalt	-3 654 835
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	507 328
I anspråkstagande av yttre underhållsfond	-214 516
balanseras i ny räkning	-3 947 647
Summa	-3 654 835

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	4 601 190	4 714 490
Övriga rörelseintäkter	3	46 374	41 017
Summa rörelseintäkter		4 647 564	4 755 507
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftkostnader	4	-1 694 896	-1 595 456
Övriga externa kostnader	5	-242 138	-175 389
Personalkostnader	6	-60 259	-58 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 654 039	-2 654 039
Summa rörelsekostnader		-4 651 332	-4 483 635
Rörelseresultat		-3 768	271 872
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-955 795	-1 214 138
Resultat efter finansiella poster		-959 555	-942 256
Resultat före skatt		-959 555	-942 256
Skatt		-	-
Årets resultat		-959 555	-942 256



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	223 252 056	225 906 095
Summa byggnader och mark		223 252 056	225 906 095
Summa anläggningstillgångar		223 252 056	225 906 095
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 630	100 453
Övriga fordringar		69 042	57 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	155 309	72 813
Summa kortfristiga skulder		270 981	230 330
<i>Kassa och bank</i>		1 741 972	1 955 642
Summa omsättningstillgångar		2 012 953	2 185 972
SUMMA TILLGÅNGAR		225 265 009	228 092 067



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 355 000	155 355 000
Fond för yttre underhåll		973 328	466 000
Summa bundet eget kapital		156 328 328	155 821 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 695 280	-1 245 696
Årets resultat		-959 555	-942 256
Summa ansamlad förlust		-3 654 835	-2 187 952
Summa eget kapital		152 673 493	153 633 048
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	10,13	69 000 500	70 762 500
Övriga långfristiga skulder		101 193	122 850
Summa långfristiga skulder		69 101 693	70 885 350
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	11,13	1 762 000	1 762 000
Förskott från kunder		23 788	201
Leverantörsskulder		157 825	406 333
Skatteskulder		129 860	121 160
Övriga kortfristiga skulder		727 775	702 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	688 575	581 362
Summa kortfristiga skulder		3 489 823	3 573 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 265 009	228 092 067



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-959 555	-942 256
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	2 654 039	2 654 039
	1 694 484	1 711 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 694 484	1 711 783
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-40 652	-3 608
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-83 845	-303 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	1 569 987	1 404 327
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 762 000	-1 762 000
Erhållna depositioner	-	71 250
Återbetald deposition	-21 657	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 783 657	-1 690 750
Årets kassaflöde	-213 670	-286 423
Likvida medel vid årets början	1 955 642	2 242 065
Likvida medel vid årets slut	1 741 972	1 955 642



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 fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. 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 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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	3 383 244	3 383 709
Hysesintäkter, lokaler	915 552	895 904
Hysesintäkter, parkeringsplatser	277 233	317 547
Individuell mätning	82 647	117 330
	4 658 676	4 714 490
Hysesbortfall, lokaler	-57 486	-
Summa	4 601 190	4 714 490

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Försäljning av el	6 048	-
Administrativa avgifter	17 466	8 856
Erhållna statliga bidrag, tillfällig hyresrabatt	22 854	-
Övriga intäkter	6	32 161
Summa	46 374	41 017



Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel inkl. lokalvård	258 869	149 149
Snöröjning	-	740
Hisskostnader	8 535	16 376
Bevakning & jour	-	5 092
Serviceavtal filterbyten	128 928	92 007
Reparationer och underhåll	28 802	10 868
Underhåll, stängsel	214 516	146 670
Installation laddstolpar	-	100 000
El	226 445	228 352
Uppvärmning	214 385	245 465
Vatten	243 747	224 044
Sophantering	88 900	84 876
Fastighetsförsäkring	54 972	50 074
Tomträttsavgäld	26 500	52 745
Fastighetsskatt	64 930	64 930
KabelTV, bredband	118 417	104 454
Övriga kostnader	16 950	19 614
Summa	1 694 896	1 595 456

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	139 496	131 600
Föreningsaktiviteter	825	4 932
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift o dyl.	26 930	9 123
Konsultarvoden	40 218	-
Övriga externa kostnader	34 669	29 734
Summa	242 138	175 389

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	2 654 039	2 654 039
Summa	2 654 039	2 654 039



Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	233 425 872	233 425 872
Vid årets slut	233 425 872	233 425 872
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 519 777	-4 865 738
-Årets avskrivning	-2 654 039	-2 654 039
Vid årets slut	-10 173 816	-7 519 777
Redovisat värde vid årets slut	223 252 056	225 906 095
Varav mark	42 487 872	42 487 872
<i>Taxeringsvärde</i>		
Bostäder	91 988 000	91 988 000
Lokaler	6 493 000	6 493 000
Summa taxeringsvärde	98 481 000	98 481 000

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.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	62 795	4 182
Ekonomisk förvaltning	23 950	23 127
Individuellt uppmätt förbrukning	12 170	15 070
Arrendeavgifter mark	26 500	-
Mätdatainsamling	8 866	11 083
Bredband/TV/Telefoni	18 423	19 351
Övriga förutbetalda kostnader	2 605	-
Redovisat värdet vid årets slut	155 309	72 813



Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek AB, 197964 ränta 1,650 %, ffd 2023-03-30	19 695 000	21 195 000
Nordea Hypotek, 3978 87 59785 ränta 1,200 %, ffd 2025-03-13	26 020 000	26 020 000
Nordea Hypotek, 3978 87 59793 ränta 1,800 %, ffd 2022-03-11	25 047 500	25 309 500
	70 762 500	72 524 500
varav kortfristig del	-1 762 000	-1 762 000
Redovisat värdet vid årets slut	69 000 500	70 762 500

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.
Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Varav kortfristig del av långfristig skuld	1 762 000	1 762 000
Redovisat värde vid årets slut	1 762 000	1 762 000

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. Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	3 757	84 468
Förutaviserade avgifter och hyror	371 673	348 299
El	24 540	19 241
Fjärrvärme	56 089	31 683
Underhåll garage och P-platser	214 516	-
Revision	18 000	18 000
Trädgårdsskötsel	-	26 926
Arrende parkeringsplats	-	52 745
Redovisat värdet vid årets slut	688 575	581 362

Not 13 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	80 374 000	80 374 000
	80 374 000	80 374 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Lomma 2021 - 05 24

Marie Gralén
Styrelseordförande

Sandra Mustelin

Fredrik Wetzel

Klas Haglund

Lisa Fägnell

Min revisionsberättelse har
lämnats 2021 - 05-28

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 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 31 december 2020 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.

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 revisionsmed 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. Risker 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 2020 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 28/5-2021

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor