

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsförening Torghuset i  
Lomma

Org nr: 769613-3698





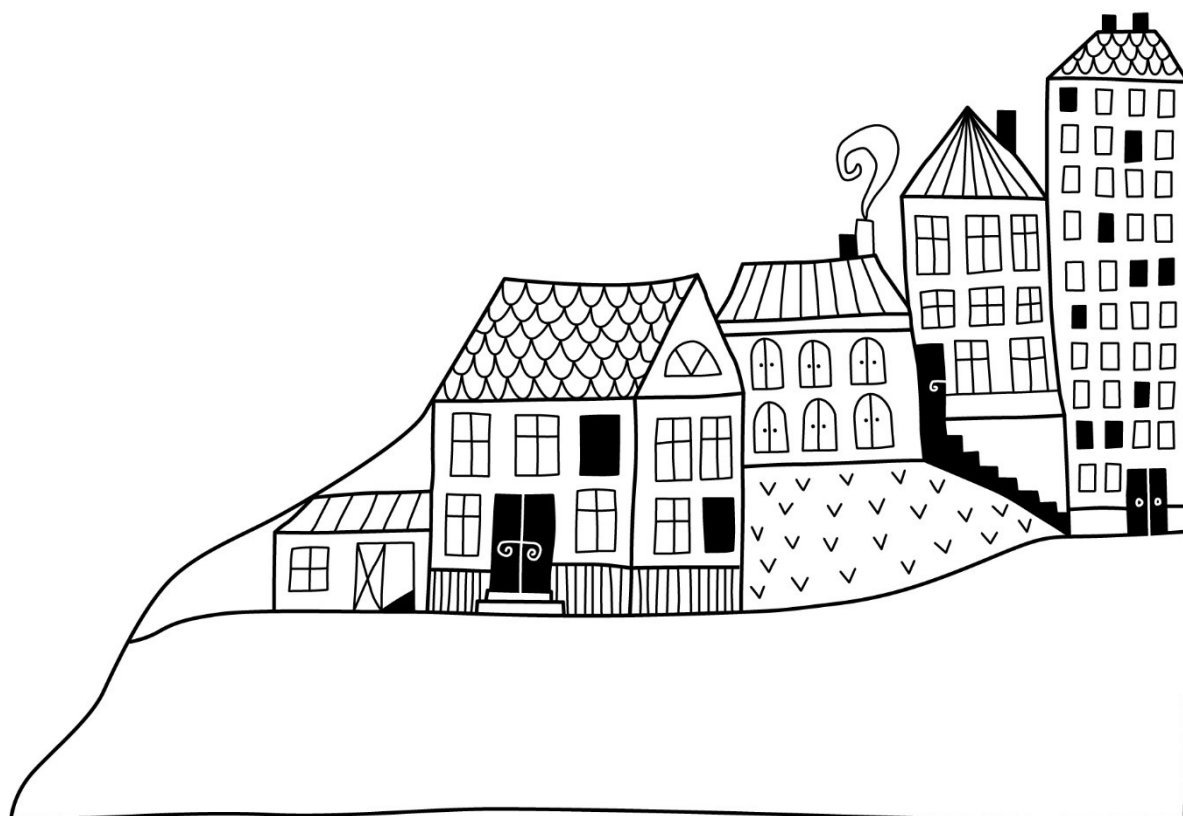
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## **Bilagor**

Revisionsberättelse  
Ordlista



## Förord

2022, året då Ryssland startade krig mot Ukraina, elpriserna rusade och räntorna steg från historiskt låga nivåer.

Vår förening står trots detta på stabil grund och följer både den ekonomiska plan samt den underhållsplan som finns. Att introducera några avgiftshöjningar på grundavgiften har inte varit aktuellt under verksamhetsåret.

Föreningens medlemmar visar stort engagemang för vår boendemiljö och tar ett stort ansvar för att vårda vår fastighet.

Detta märks främst i ett välordnat miljörum, snygga välkomnande trapphus och en fantastisk fin och inbjudande innergård.

Planerat underhåll utförs årligen och under det gångna året har två större åtgärder utförts.

Ett nytt trädäck har anlagts då det tidigare börjat ruttna, dessutom har samtliga hissar justerats då större och mindre fel uppdagades vid besiktning.

För att möta de kraftigt höjda elpriserna beslutade styrelsen att ersätta den tidigare schablonavgiften för el med individuell eldebitering.

Detta infördes från och med 2022-12-01. Noterbart är att föreningens inköp från Krafringen därefter minskat med ca 17% för motsvarande period 2021.

Beslut togs också om att byta ut samtliga armaturer i trapphusen mot LED baserad dito, vilket beräknas spara 40-50 % av elförbrukningen för dessa ytor.

Givet de höga elpriserna så har vår solcellsanläggning aldrig varit så värdefull som under 2022.

Anläggningen producerade ca 78.000 kWh varav vi själva kunde utnyttja 75% .

Resterande kapacitet såldes till Krafringen.

Ekonomiskt innebar det en intäkt från Krafringen på ca SEK 43.000 samt en besparing på ca SEK 150.000 för eget nyttjande (Inalles ca SEK 193.000 före avskrivningar).

Styrelsen ser ödmjukt fram emot de utmaningar som möter oss under 2023 och är övertygad om att ett fortsatt ansvarsfullt boende bland medlemmarna är den största hjälpen till att vi kan fortsatt ha en trygg och fin boendemiljö som kan hanteras kostnadseffektivt.

Vi i Styrelsen



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening  
Torghuset i Lomma får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-26.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre driftkostnader. Största skillnaderna är högre kostnader för underhåll, reparationer samt elkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning exklusive avskrivningar och avsättning till underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 17% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 274% till 194%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 509 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -13 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma 33:69 i Lomma kommun. På fastigheten finns en byggnad med 66 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2014. Fastighetens adress är Strandvägen 88 A-C, Strandvägen 86 B och Centrumgatan 17,21, 23 och 25 i Lomma.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
37	20	9	66



Total tomtarea	3 471 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 007 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	102 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 400 000 kr

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsel/fjärrvärme	Kraftringen
Sophämtning	Stena Recycling /Sysav
Fastighetsskötsel och städ	Hagtorn
Hisslarm	Kone AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial
Bredband	Telia
El- och ventilationsanläggning	Bravida
Solcellsanläggning	BayWa

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 266 tkr och planerat underhåll för 365 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 23 955 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 798 tkr (156 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 450 tkr (90 kr/m<sup>2</sup>). Föreningen är relativt ny vilket innebär att man höjer avsättningen allteftersom för att komma ikapp.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – nytt trallgolv	108 750
Installationer – entrédörrar Centrumgatan, hissar	226 494
Huskropp utvändigt – montering av trösklar	30 000



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Matz Olsson	Ordförande	2023
Boel Bergström	Sekreterare	2023
Roger Nilsson	Vice ordförande	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Alma Salcinovic	Suppleant	2023
Eva Broomé	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Nhut Lam	2023
Niklas Ulfskans	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 5 % på grund av att varmvatten börjat debiteras efter individuell förbrukning.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 599 kr/m<sup>2</sup>/år.

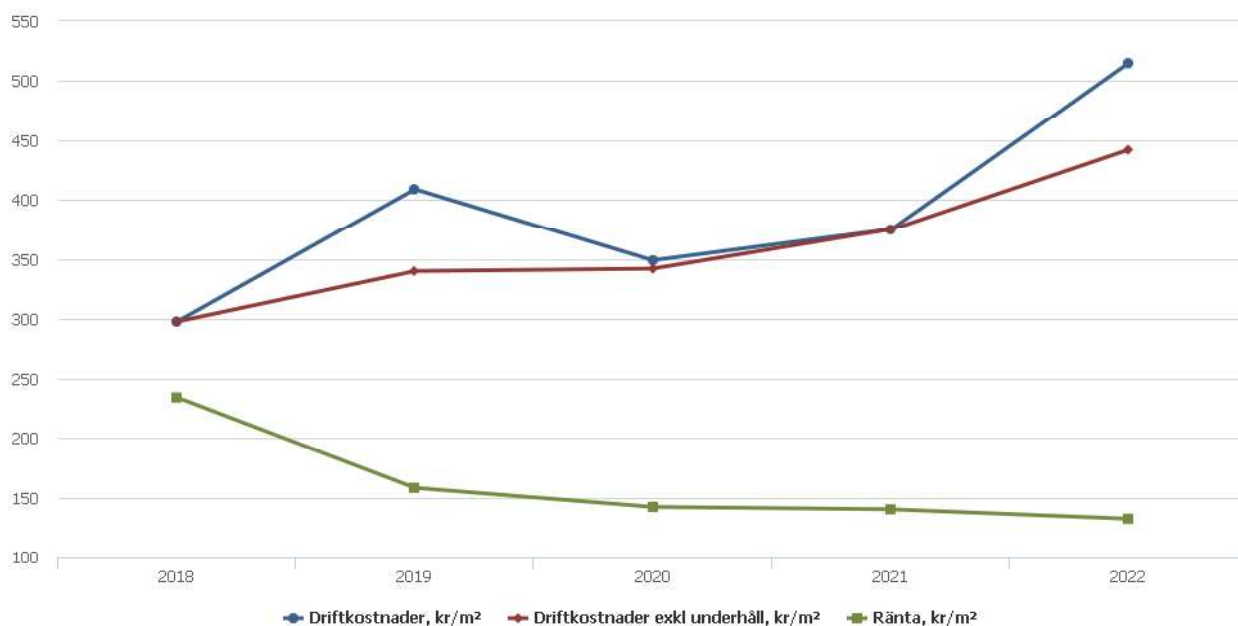
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 347	3 603	3 614	3 590	3 584
Resultat efter finansiella poster	-1 522	-555	-424	-903	-632
Årets resultat	-1 522	-555	424	-903	-632
Resultat exklusive avskrivningar	-13	954	1 085	605	877
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-462	504	767	453	725
Balansomslutning	186 561	188 168	189 211	190 171	191 285
Soliditet %	72	72	72	72	72
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	194	274	199	116	126
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	14	17	13	*	*
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	515	375	349	409	298
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	442	375	342	340	298
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	132	140	142	158	234
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	197	180	90	38	75
Lån, kr/m <sup>2</sup>	10 382	10 462	10 542	10 621	10 691
Skuldkvot %	14,46	13,65	13,81	14,00	14,15

\*Nyckeltal fanns ej tidigare år



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

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

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 410 000	0	0	900 914	-5 547 049	-554 726
Disposition enl. årsstämmobeslut					-554 726	554 726
Reservering underhållsfond				450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-365 244	365 244	
Årets resultat						-1 522 209
<b>Vid årets slut</b>	<b>140 410 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>985 670</b>	<b>-6 186 531</b>	<b>-1 522 209</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 101 775
Årets resultat	-1 522 209
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	365 244
<b>Summa</b>	<b>-7 708 740</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 7 708 740

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 347 993	3 602 980
Övriga rörelseintäkter	Not 3	246 777	233 581
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 594 770</b>	<b>3 836 561</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 577 198	-1 876 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 533	-188 630
Personalkostnader	Not 6	-150 481	-117 089
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 509 255	-1 509 255
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 471 467</b>	<b>-3 691 304</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-876 697</b>	<b>145 257</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 926	2 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-659 437	-702 868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-645 512</b>	<b>-699 984</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 522 209</b>	<b>-554 726</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 522 209</b>	<b>-554 726</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	183 352 562	184 816 805
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	900 255	945 267
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>184 252 817</b>	<b>185 762 072</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>184 252 817</b>	<b>185 762 072</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 136	286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	114 780	113 733
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 916</b>	<b>114 019</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 192 666	2 292 549
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 192 666</b>	<b>2 292 549</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 308 582</b>	<b>2 406 568</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>186 561 399</b>	<b>188 168 640</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	140 410 000	140 410 000	
Fond för yttre underhåll	985 670	900 914	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>141 395 670</b>	<b>141 310 914</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-6 186 531	-5 547 049	
Årets resultat	-1 522 209	-554 726	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 708 740</b>	<b>-6 101 775</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>133 686 930</b>	<b>135 209 139</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 209 550	38 629 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 209 550</b>	<b>38 629 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 771 950	13 751 625
Leverantörsskulder		67 842	115 623
Övriga skulder		7 813	-2 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	817 315	464 654
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 664 920</b>	<b>14 329 627</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>186 561 399</b>	<b>188 168 640</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 522 209	-554 726
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 509 255	1 509 255
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-12 954</b>	<b>954 529</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 898	21 805
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	314 968	-105 700
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>300 116</b>	<b>870 634</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-400 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>-400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-99 884</b>	<b>470 634</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 292 549</b>	<b>1 821 915</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 192 665</b>	<b>2 292 549</b>

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 999 458	3 272 136
Hyror, lokaler	3 984	3 984
Vattenavgifter	146 551	128 860
Elavgifter	198 000	198 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 347 993</b>	<b>3 602 980</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	198 792	198 792
Övriga ersättningar	12 053	14 270
Övriga sidointäkter	35 396	13 138
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	540	7 382
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>246 777</b>	<b>233 581</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll (nytt trallgolv, entrédörrar, hissar & montering av trösklar)	-365 244	0
Reparationer (miljöhus, omläggning stenrad & div reparationer)	-265 938	-148 963
Försäkringspremier	-53 095	-50 980
Kabel- och digital-TV	-217 244	-217 131
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 648
Serviceavtal (Bravida och Great Security)	-87 381	-53 340
Obligatoriska besiktningar	-75 583	-66 929
Snö- och halkbekämpning	346	-15 840
Drift och förbrukning, övrigt (Energideklaration)	-43 094	0
Förbrukningsinventarier	-19 861	-8 139
Vatten	-214 961	-188 350
Fastighetsel	-560 818	-420 893
Uppvärmning	-281 452	-273 840
Sophantering och återvinning	-52 120	-62 237
Förvaltningsarvode drift	-340 752	-360 040
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 577 198</b>	<b>-1 876 329</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-95 781	-91 919
IT-kostnader	-728	-663
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-14 688	-4 454
Kreditupplysningar	-1 904	-1 388
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 861	-13 804
Representation	-2 495	-5 250
Kontorsmateriel	-5 625	-5 250
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-138
Medlems- och föreningsavgifter	-6 640	-6 540
Bankkostnader	-2 295	-1 745
Övriga externa kostnader	-82 267	-47 480
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-234 533</b>	<b>-188 630</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Styrelsearvoden	-107 000	-96 600
Sociala kostnader	-43 481	-20 489
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-150 481</b>	<b>-117 089</b>

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

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 464 242	-1 464 242
Avskrivning Installationer	-45 013	-45 013
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 509 255</b>	<b>-1 509 255</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	7 638	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 260	2 850
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	28	34
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 926</b>	<b>2 884</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-659 256	-702 687
Övriga räntekostnader	-181	-181
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-659 437</b>	<b>-702 868</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	175 709 072	175 709 072
Mark	19 357 428	19 357 428
	<b>195 066 500</b>	<b>195 066 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>195 066 500</b>	<b>195 066 500</b>

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

Byggnader	-10 249 695	-8 785 453
	<b>-10 249 695</b>	<b>-8 785 453</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 464 242	-1 464 242
	<b>-1 464 242</b>	<b>-1 464 242</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-11 713 937</b>	<b>-10 249 695</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>183 352 563</b>	<b>184 816 805</b>
--	--------------------	--------------------

**Varav**

Byggnader	163 995 135	165 459 377
Mark	19 357 428	19 357 428

**Taxeringsvärden**

Bostäder	102 000 000	84 400 000
----------	-------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>102 000 000</b>	<b>84 400 000</b>
--	--------------------	-------------------

*varav byggnader*

	<i>84 000 000</i>	<i>69 000 000</i>
--	-------------------	-------------------

*varav mark*

	<i>18 000 000</i>	<i>15 400 000</i>
--	-------------------	-------------------



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	1 125 318	1 125 318
	<b>1 125 318</b>	<b>1 125 318</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 125 318</b>	<b>1 125 318</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-180 051	-135 038
	<b>-180 051</b>	<b>-135 038</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-45 013	-45 013
	<b>-45 013</b>	<b>-45 013</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-225 064	-180 051
	<b>-225 064</b>	<b>-180 051</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>900 255</b>	<b>945 267</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	900 254	945 267

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 103	6 253
Kundfordringar	-5 967	-5 967
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 136</b>	<b>286</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59 347	53 095
Förutbetalda driftkostnader	0	10 623
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 145	23 945
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 380	26 070
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 909	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>114 780</b>	<b>113 733</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	959 225	952 965
Transaktionskonto	1 233 441	1 339 584
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 192 666</b>	<b>2 292 549</b>



**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	51 981 500	52 381 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-400 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder	-15 471 950	-13 451 625
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>36 209 550</b>	<b>38 629 875</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,62%	2023-03-01	15 871 950,00	0,00	200 000,00	15 671 950,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2024-03-01	9 606 300,00	0,00	0,00	9 606 300,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-04-30	13 451 625,00	0,00	100 000,00	13 351 625,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2026-12-30	13 451 625,00	0,00	100 000,00	13 351 625,00
<b>Summa</b>			<b>52 381 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>400 000,00</b>	<b>51 981 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 15 771 950 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 300 000 kr löpande amortering och resterande 15 471 950 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader. Av den långfristiga skulden förfaller 36 209 550 kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen.

Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 50 481 500 kr.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 619	20 489
Upplupna räntekostnader	38 772	44 502
Upplupna elkostnader	-3 507	83 535
Upplupna vattenavgifter	73 806	50 184
Upplupna värmekostnader	200 016	94 134
Upplupna kostnader för renhållning	2 153	2 241
Upplupna revisionsarvoden	11 250	10 000
Upplupna styrelsearvoden	107 000	96 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 296	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	290 911	62 970
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>817 315</b>	<b>464 654</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	54 907 000	54 907 000



## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Matz Olsson

\_\_\_\_\_  
Boel Bergström

\_\_\_\_\_  
Roger Nilsson

# SIGNERAS DIGITALT

## Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2023-

Faktor AB

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



# Verification

Transaction 09222115557491668209

## Document

ÅR 2022 - Torghuset i Lomma (Org.nr 769613-3698)  
Main document  
24 pages  
Initiated on 2023-04-27 07:12:18 CEST (+0200) by Dario Vrebac (DV)  
Finalised on 2023-05-03 07:27:34 CEST (+0200)

## Initiator

Dario Vrebac (DV)  
Riksbyggen  
dario.vrebac@riksbyggen.se

## Signing parties

Matz Olsson (MO)  
Mail@matzolsson.se



The name returned by Swedish BankID was "MATZ OLSSON"  
Signed 2023-04-27 08:04:34 CEST (+0200)

Roger Nilsson (RN)  
roger.i.nilsson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ROGER NILSSON"  
Signed 2023-05-02 16:45:15 CEST (+0200)

Boel Bergström (BB)  
boel.lomma@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Boel Jytte Margareta Bergström"  
Signed 2023-04-28 10:53:24 CEST (+0200)

Håkan Ekstrand (HE)  
Faktor AB  
hakan.ekstrand@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"  
Signed 2023-05-03 07:27:34 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557491668209

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma

Org.nr 769613-3698

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

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

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med





hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

#### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

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

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

Ystad , signerat digitalt

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse.pdf

Name Date  
Pål Håkan Andreas Ekstrand 2023-05-03

Timestamp  
2023-05-03T07:27:16.527+02:00

Document ID  
StuuvdLmc0Wu22qVUuFcYNACi/rQE58jcKEEnr6  
kS+U=

Identification



Pål Håkan Andreas Ekstrand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.





---

# Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

