

Brf Masten i Lomma

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background of this section is a gradient from yellow to black.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Masten i Lomma
769632-0741
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Masten i Lomma, 769632-0741, med säte i Lomma, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Emil Nordlindh	Ordförande	2024
Hampus Hurtig	Ledamot	2024
Olof Eliasson	Ledamot	2023
Peter Larsson	Ledamot	2023
Oscar Sedira	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Sofie Holmquist	Suppleant	2023
Lena Lind	Suppleant	2023
Johan Stråle	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB, Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor
-----------------------------------	----------------------

Valberedning

Sofie Jönsson
Lina Sångberg

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lomma Lomma 25:149 i Lomma kommun med därpå uppförda byggnader med 63 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adresser är Esplanaden 10-14, Kanalgränd 9-31, Notplatsen 2-10 samt Trålgänd 3-9.

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt och 70 garageplatser med hyresrätt varav 12 platser har laddbox för elbil/hybrid. Finns även en övernattningslägenhet i fastigheten som medlemmarna kan hyra.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	18	17	7	18	2

Total tomtarea:	4 731 kvm
Total bostadsarea:	5 440 kvm
Total garagearea:	2 025 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-05.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal. Från den 1 januari 2023 har Lawes Fastighetsservice tagit över den tekniska förvaltningen.

Väsentliga avtal

Telia	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Brunata	Mätning varmvatten
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hiss
Telia	Serviceavtal bredband

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 27 369 kr och planerat underhåll för 41 875 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-19 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 940 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 173 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

Underhållsspolning av samtliga lägenheter

År
2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2022, samt extra föreningsstämma den 19 september 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under 2022 har styrelsen haft mycket fokus på följande:

- Kapa kostnader. Vi går mot tuffare tider och en del av våra lån kommer att läggas om under 2023 med ökade räntekostnader som följd.
- Upphandling av ny teknisk förvaltare. Valet föll på ett delat ansvar mellan JM AB samt Lawes AB. Val av ny förvaltare har inneburit en besparing för föreningen.
- Fortsatt arbete med en eventuell investering i solceller.
- Sett över föreningens underhållsplan i jakt på kostnader.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 97 medlemmar.
19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 98 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2018.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.
Föreningen har avläsning av varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter faktisk förbrukning.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	4 506	4 475	4 234	4 661
Resultat efter finansiella poster*	-415	-327	26	380
Förändring av underhållsfond	898	1 022	163	163
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	451	395	1 587	1 934
Sparande kr / kvm	256	261	322	385
Soliditet (%)	70	70	70	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	656	656	656	657
Driftskostnad, kr / kvm	323	289	220	226
Energikostnad, kr / kvm	169	138	86	93
Ränta, kr / kvm	179	174	179	180
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	173	188	30	30
Lån, kr / kvm	12 880	13 079	13 344	13 609
Räntekänslighet (%)	20	20	20	21
Snittränta (%)	1,39	1,33	1,34	1,32

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av varmvatten till medlemmarna.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	168 871 000	1 348 400	-692 114	-326 914
Disposition enligt föreningsstämma			-326 914	326 914
Avsättning till underhållsfond		940 000	-940 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-41 875	41 875	
Årets resultat				-415 299
Vid årets slut	168 871 000	2 246 525	-1 917 153	-415 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 019 028
Årets resultat före fondförändring	-415 299
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-940 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 875
Summa över/underskott	-2 332 452

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 332 452**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 210 594	4 170 241
Övriga rörelseintäkter	3	295 170	304 573
Summa rörelseintäkter		4 505 764	4 474 814
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 828 843	-1 668 889
Övriga externa kostnader	7	-198 440	-258 306
Personalkostnader	8	-155 689	-183 854
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 763 648	-1 744 431
Summa rörelsekostnader		-3 946 620	-3 855 480
Rörelseresultat		559 144	619 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		971	165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-975 414	-946 413
Summa finansiella poster		-974 443	-946 248
Resultat efter finansiella poster		-415 299	-326 914
Årets resultat		-415 299	-326 914

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	237 324 857	239 048 702
Inventarier, maskiner och installationer	11	286 558	254 361
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	132 000
Summa materiella anläggningstillgångar		237 611 415	239 435 063
Summa anläggningstillgångar		237 611 415	239 435 063
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	360
Övriga fordringar		45 890	22 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	107 772	53 355
Summa kortfristiga fordringar		153 662	76 385
<i>Kassa och bank</i>	13	2 067 807	1 791 748
Summa omsättningstillgångar		2 221 469	1 868 133
SUMMA TILLGÅNGAR		239 832 884	241 303 196

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		168 871 000	168 871 000
Underhållsfond		2 246 525	1 348 400
Summa bundet eget kapital		171 117 525	170 219 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 917 153	-692 114
Årets resultat		-415 299	-326 914
Summa fritt eget kapital		-2 332 452	-1 019 028
Summa eget kapital		168 785 073	169 200 372
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	23 645 805	46 844 970
Summa långfristiga skulder		23 645 805	46 844 970
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	46 420 000	24 303 340
Leverantörsskulder		130 457	156 991
Skatteskulder		9 047	43 140
Övriga skulder		-2 826	-3 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	845 328	757 686
Summa kortfristiga skulder		47 402 006	25 257 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 832 884	241 303 196

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	559 144	619 334
Avskrivningar	1 763 648	1 744 431
	2 322 792	2 363 765
Erhållen ränta	971	165
Erlagd ränta	-975 414	-946 413
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 348 349	1 417 517
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-77 277	48 230
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	27 492	127 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 298 564	1 592 964
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	60 000	-274 948
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	73 873
Kassaflöde från investeringsverksamheten	60 000	-201 075
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	22 860 000	-
Amortering av låneskulder	-23 942 505	-1 443 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 082 505	-1 443 340
Årets kassaflöde	276 059	-51 451
Likvida medel vid årets början	1 791 748	1 843 199
Likvida medel vid årets slut	2 067 807	1 791 748

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 570 264	3 570 264
Hyror p-platser/garage	640 330	599 977
Summa	4 210 594	4 170 241

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	166 320	166 320
Vatten	62 982	68 846
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	25 254	30 901
Överlåtelseavgifter	12 008	10 682
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	2 382
Övriga intäkter	28 606	25 442
Summa	295 170	304 573

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 673	12 976
VA & sanitet, installationer	-	15 035
Värme, installationer	2 488	61 684
Hiss	3 089	8 857
Markytor	3 605	-
Vattenskador	9 515	-
Summa	27 369	98 553

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
VA & sanitet, installationer	41 875	-
Summa	41 875	-

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	47 090	39 540
Teknisk förvaltning	324 301	284 262
Besiktningkostnader	2 633	3 244
Snöröjning	7 213	34 505
Serviceavtal	36 898	26 528
Förbrukningsmaterial	32 635	17 095
Övriga utgifter för köpta tjänster	34 627	25 645
El	552 009	415 099
Uppvärmning	153 038	133 919
Vatten och avlopp	216 938	204 188
Avfallshantering	164 105	155 523
Försäkringar	50 279	37 164
Systematiskt brandskyddsarbete	10 863	16 625
Bredband	120 633	170 659
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	6 336	6 339
Summa	1 759 599	1 570 336

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	42 140
Kontorsmateriel och trycksaker	376	-
Tele och post	12 799	9 654
Förvaltningskostnader	132 941	123 015
Revision	18 925	15 450
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	137
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	-	60
Jurist- och advokatkostnader	20 000	1 619
Bankkostnader	2 159	6 505
IT-tjänster	10 440	1 658
Övriga externa tjänster	-	56 800
Övriga externa kostnader	800	1 268
Summa	198 440	258 306

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden*	115 550	138 700
Valberedning	6 000	-
Utbildning	-	4 650
Summa	121 550	143 350
Sociala avgifter	34 139	40 504
Summa	155 689	183 854

* Historiskt har inte hela kostnaden för styrelsearvodet periodiserats men efter ny bedömning har man beslutat att periodisera hela styrelsearvodet avseende år 2021, därmed har det bokförda styrelsearvodet ökat. Utbetalt styrelsearvode överensstämmer med det arvode som har beslutats av föreningsstämman.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 723 845	1 723 844
Inventarier, maskiner och installationer	39 803	20 587
Summa	1 763 648	1 744 431

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	204 254 000	204 254 000
-Mark	40 817 000	40 817 000
-Pågående nyanläggningar	132 000	205 873
	245 203 000	245 276 873
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-132 000	-73 873
	-132 000	-73 873
Utgående anskaffningsvärden	245 071 000	245 203 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 022 298	-4 298 454
	-6 022 298	-4 298 454
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 723 845	-1 723 844
	-1 723 845	-1 723 844
Utgående avskrivningar	-7 746 143	-6 022 298
 Redovisat värde	237 324 857	239 180 702
<i>Varav</i>		
Byggnader	196 507 857	198 231 702
Mark	40 817 000	40 817 000
Pågående nyanläggningar	-	132 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	117 000 000	94 600 000
Lokaler	4 709 000	3 954 000
Totalt taxeringsvärde	121 709 000	98 554 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>102 709 000</i>	<i>82 954 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	274 948	-
	274 948	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	72 000	274 948
	72 000	274 948
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	346 948	274 948
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 587	-
	-20 587	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-39 803	-20 587
	-39 803	-20 587
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-60 390	-20 587
 Redovisat värde	286 558	254 361

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	107 772	53 355
Summa	107 772	53 355

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 953 533	1 742 347
Transaktionskonto Nordea	114 274	49 739
Transaktionskonto Nordea	-	-338
Summa	2 067 807	1 791 748

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	46 420 000	24 303 340
Förfaller 2-5 år från balansdagen	23 645 805	46 844 970
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	70 065 805	71 148 310

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	70 065 805	71 148 310
Summa	70 065 805	71 148 310

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,61 %	2023-05-16	-	22 860 000	-	22 860 000
Nordea	Lån löst	Lån löst	22 860 000	-	22 860 000	-
Nordea	1,85 %	2024-05-17	22 673 310	-	40 005	22 633 305
Nordea	2,35 %	2026-05-15	2 755 000	-	1 042 500	1 712 500
Nordea	0,75 %	2023-05-17	22 860 000	-	-	22 860 000
Summa			71 148 310	22 860 000	23 942 505	70 065 805

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	166 575	125 112
Upplupna räntekostnader	156 646	118 685
Förutbetalda intäkter	366 359	353 580
Upplupna revisionsarvoden	18 750	21 700
Upplupna driftskostnader	136 998	138 609
Summa	845 328	757 686

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	76 200 000	76 200 000
Summa ställda säkerheter	76 200 000	76 200 000

Underskrifter

Lomma, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Emil Nordlindh
Styrelseordförande

Hampus Hurtig

Olof Eliasson

Peter Larsson

Oscar Sedira

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2022, Brf Masten i Lomma







Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 11 2023 10:30AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645B8C576686B
MAJ 11 2023 10:30AM

Registrerade händelser

Maj 10 2023 09:35PM	Emil Nordlindh granskade dokumentet:
Maj 10 2023 09:37PM	 Hans Emil Nordlindh signerade dokumentet
Maj 10 2023 09:44PM	Hampus Hurtig granskade dokumentet:
Maj 10 2023 09:50PM	 HAMPUS HURTIG signerade dokumentet
Maj 10 2023 09:43PM	Olof Eliasson granskade dokumentet:
Maj 10 2023 09:43PM	 OLOF ELIASSON signerade dokumentet
Maj 10 2023 08:42PM	Peter Larsson granskade dokumentet:
Maj 10 2023 09:55PM	 Johan Peter Larsson signerade dokumentet
Maj 10 2023 10:09PM	Oscar Sedira granskade dokumentet:
Maj 10 2023 10:09PM	 OSCAR SEDIRA signerade dokumentet
Maj 11 2023 10:28AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 11 2023 10:30AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 11 2023 10:30AM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Masten i Lomma, org.nr 769632-0741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Masten i Lomma för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revision av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1/6 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Masten i Lomma för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Maurtizson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse 2022, Brf Masten i Lomma


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 11 2023 10:31AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645B8F911A688
MAJ 11 2023 10:31AM

Registrerade händelser

Maj 11 2023 10:30AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 11 2023 10:31AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 11 2023 10:31AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

