

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Torghuset i  
Lomma

Org nr: 769613–3698





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 11 |
| Noter.....                  | 12 |

## Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening  
Torghuset i Lomma får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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 höga driftkostnader. Kostnader för värme och el har ökat totalt med 53 tkr samt att underhållskostnaden har ökat med 130 tkr. Räntekostnaderna däremot har minskat med 151 tkr jämfört med föregående år. Under året har föreningens underhållsplan reviderats inför konvertering till redovisningsprincipen K3 vilket träder i kraft från 2026-01-01.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 177% till 165%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 514 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 44 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          | 108 400 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 102 000 000 kr |

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör                           | Avtal                  |
|--------------------------------------|------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                | Riksbyggen             |
| Fastighetsel/fjärrvärme              | Kraftringen            |
| Sophämtning                          | Stena Recycling /Sysav |
| Fastighetsskötsel, städ och trädgård | Hagtorn                |
| Hisslarm                             | Kone AB                |
| Hissbesiktning                       | Dekra Industrial       |
| Bredband                             | Telia                  |
| El- och ventilationsanläggning       | Bravida                |
| Solcellsanläggning                   | BayWa                  |
| Ventilationsövervakning              | Nordomatic             |
| Laddstolpar                          | KG Knutsson AB         |
| Dörrautomatik                        | Great Security         |

#### 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 138 tkr och planerat underhåll för 217 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 196 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 439 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 196 tkr (439 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                     | År   |
|---------------------------------|------|
| Huskropp utvändigt - fasadskada | 2024 |
| Markytor – Lomma Måleri         | 2024 |

##### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                                | Belopp  |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Underhållsspolning & utbyte slitdelar till dörrar (hissar) | 126 176 |
| Byte av stomme till Takterrass samt ny papp                | 70 393  |
| Tvättning & oljning av staket & pergola                    | 20 719  |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|--------------------------------|
| Matz Olsson         | Ordförande      | 2026                           |
| Boel Bergström      | Sekreterare     | 2027                           |
| Roger Nilsson       | Vice ordförande | 2027                           |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|--------------------------------|
| Alma Salcinovic     | Suppleant | 2026                           |
| Eva Broomé          | Suppleant | 2026                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| Faktor AB           | Auktoriserad revisor 2026      |

| Valberedning    | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------|--------------------------------|
| Nhut Lam        | 2026                           |
| Niklas Ulfskans | 2026                           |

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 88 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 87 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-02-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 8 % fr.o.m. 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2025    | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    |
|----------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning*                                                     | 4 245   | 4 110   | 3 815   | 3 594   | 3 829   |
| Rörelsens intäkter                                                   | 4 245   | 4 158   | 3 961   | 3 595   | 3 837   |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | -1 470  | -1 568  | -1 827  | -1 522  | -555    |
| Årets resultat                                                       | -1 470  | -1 568  | -1 827  | -1 522  | -555    |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 44      | -55     | -314    | -13     | 955     |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -2 152  | -838    | -1 097  | -463    | 505     |
| Balansomslutning                                                     | 181 656 | 182 850 | 184 815 | 186 561 | 188 169 |
| Årets kassaflöde                                                     | 316     | -498    | -284    | -100    | 471     |
| Soliditet %*                                                         | 71      | 71      | 71      | 72      | 72      |
| Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år                   | 164     | 177     | 122     | 194     | 274     |
| Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år                   | 7       | 4       | 8       | 14      | 17      |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 99      | 98      | 96      | 99      | 99      |
| Avgifts- hyresbortfall %                                             | -       | -       | -       | -       | -       |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 841     | 817     | 757     | 708     | 758     |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 466     | 444     | 524     | 515     | 375     |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 422     | 427     | 419     | 442     | 375     |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 204     | 195     | 178     | 211     | 176     |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 783     | 387     | 249     | 197     | 180     |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 439     | 156     | 156     | 90      | 90      |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 52      | 7       | 42      | 70      | 191     |
| Ränta kr/kvm                                                         | 304     | 334     | 270     | 132     | 140     |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 10 322  | 10 332  | 10 352  | 10 382  | 10 462  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 10 322  | 10 332  | 10 352  | 10 382  | 10 462  |
| Räntekänslighet %*                                                   | 12,3    | 12,7    | 13,7    | 14,7    | 13,8    |

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025 men har fortsatt god likviditet i föreningen per 2025-12-31. För att möta de ökade kostnaderna har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från 2026-01-01. Styrelsen följer utvecklingen och likviditeten i bostadsrättsföreningen och vidtar åtgärder om det ekonomiska läget så kräver. På grund av sin belåningsgrad som föreningen har (ca 51 % av taxeringsvärdet) har föreningen även möjlighet att låna för framtida underhåll. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet             |                     |                    |                  | Fritt               |                   |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|------------------|---------------------|-------------------|
|                                   | Medlemsinsatser    | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början           | 140 410 000        | 0                   | 0                  | 1 940 200        | -10 490 698         | -1 568 236        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                    |                     |                    |                  | -1 568 236          | 1 568 236         |
| Reservering underhållsfond        |                    |                     |                    | 2 196 000        | -2 196 000          |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                    |                     |                    | -217 288         | 217 288             |                   |
| Årets resultat                    |                    |                     |                    |                  |                     | -1 470 181        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>140 410 000</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>           | <b>3 918 912</b> | <b>-14 037 646</b>  | <b>-1 470 181</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                     | -12 058 934        |
| Årets resultat                          | -1 470 181         |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -2 196 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 217 288            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-15 507 827</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 15 507 827**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 244 650                | 4 110 303                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 240                      | 47 805                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 244 890</b>         | <b>4 158 108</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 332 357               | -2 223 193               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -208 921                 | -196 941                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -154 548                 | -150 607                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 513 693               | -1 513 693               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 209 519</b>        | <b>-4 084 434</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>35 371</b>            | <b>73 674</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 16 783                   | 31 478                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -1 522 335               | -1 673 388               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 505 552</b>        | <b>-1 641 910</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 470 181</b>        | <b>-1 568 236</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 470 181</b>        | <b>-1 568 236</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnader och mark                           | Not 10 | 178 959 836 | 180 424 078 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 11 | 796 279     | 845 729     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 179 756 115 | 181 269 807 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 179 756 115 | 181 269 807 |
| Omsättningstillgångar                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          | Not 12 | 0           | 1 073       |
| Övriga fordringar                            |        | 12 873      | 8 085       |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 160 477     | 160 887     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 173 351     | 170 045     |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 1 726 413   | 1 410 531   |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 726 413   | 1 410 531   |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 899 764   | 1 580 575   |
| Summa tillgångar                             |        | 181 655 878 | 182 850 382 |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2025-12-31                   | 2024-12-31                   |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                              |                              |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 | 140 410 000                  | 140 410 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        | 3 918 912                    | 1 940 200                    |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>144 328 912</strong> | <strong>142 350 200</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                              |                              |
| Balanserat resultat                             | -14 037 646                  | -10 490 698                  |
| Årets resultat                                  | -1 470 181                   | -1 568 236                   |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-15 507 827</strong> | <strong>-12 058 934</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>128 821 085</strong> | <strong>130 291 266</strong> |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                              |                              |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 15                       | 25 228 250                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     | <strong>25 228 250</strong>  | <strong>13 351 625</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 15                       | 26 453 250                   |
| Leverantörsskulder                              |                              | 225 043                      |
| Övriga skulder                                  |                              | -21 190                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16                       | 949 440                      |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>27 606 543</strong>  | <strong>39 207 491</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>181 655 878</strong> | <strong>182 850 382</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2025/2025                  | 2024/2024                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                            |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | 35 371                     | 73 674                     |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                            |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 513 693                  | 1 513 693                  |
|                                                                                               | <strong>1 549 064</strong> | <strong>1 587 366</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 16 783                     | 31 478                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -1 485 745                 | -1 679 197                 |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>80 102</strong>    | <strong>-60 352</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                            |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -3 306                     | -46 964                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 289 087                    | -290 985                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>365 882</strong>   | <strong>-398 301</strong>  |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                            |                            |
| Amortering av lån                                                                             | -50 000                    | -100 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-50 000</strong>   | <strong>-100 000</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                            |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | 315 882                    | -498 301                   |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 1 410 531                  | 1 908 831                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 1 726 413                  | 1 410 531                  |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 1 726 413                  | 1 410 531                  |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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       |
| Laddstolpe            | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 3 663 471                | 3 533 880                |
| Hyror, lokaler                         | 3 984                    | 3 984                    |
| Vattenavgifter                         | 126 459                  | 127 655                  |
| Elavgifter                             | 251 015                  | 227 921                  |
| Kabel-tv-avgifter                      | 186 780                  | 198 792                  |
| Övriga ersättningar                    | 7 320                    | 10 149                   |
| Övriga sidointäkter                    | 5 626                    | 7 926                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -5                       | -4                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>4 244 650</b>         | <b>4 110 303</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 17 750                   |
| Övriga rörelseintäkter              | 240                      | 30 055                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>240</b>               | <b>47 805</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                      | -217 288                 | -87 188                  |
| Reparationer                   | -138 295                 | -180 534                 |
| Arrendavgifter                 | -6 036                   | -6 000                   |
| Försäkringspremier             | -79 419                  | -71 017                  |
| Kabel- och digital-TV          | -190 082                 | -191 175                 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -2 250                   | -3 792                   |
| Serviceavtal                   | -97 989                  | -101 004                 |
| Obligatoriska besiktningar     | -104 412                 | -96 256                  |
| Bevakningskostnader            | -1 873                   | -9 554                   |
| Snö- och halkbekämpning        | -39 791                  | -17 480                  |
| Förbrukningsinventarier        | -8 168                   | -26 498                  |
| Vatten                         | -255 751                 | -277 581                 |
| Fastighetsel                   | -308 429                 | -273 020                 |
| Uppvärmning                    | -457 420                 | -427 336                 |
| Sophantering och återvinning   | -82 626                  | -62 646                  |
| Förvaltningsarvode drift       | -342 529                 | -392 112                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>   | <b>-2 332 357</b>        | <b>-2 223 193</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -89 835                  | -91 531                  |
| IT-kostnader                               | -830                     | -585                     |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -16 563                  | -13 781                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -18 900                  | -21 018                  |
| Kreditupplysningar                         | -750                     | -1 069                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -10 863                  | -8 882                   |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -6 563                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 640                   | 0                        |
| Bankkostnader                              | -3 258                   | -3 252                   |
| Övriga externa kostnader                   | -61 282                  | -50 261                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-208 921</b>          | <b>-196 941</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                | -117 600                 | -114 600                 |
| Sociala kostnader              | -36 948                  | -36 007                  |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-154 548</b>          | <b>-150 607</b>          |

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

|                                                                                              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -1 464 242               | -1 464 242               |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -49 450                  | -49 450                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-1 513 693</b>        | <b>-1 513 693</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 16 653                   | 31 257                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 31                       | 46                       |
| Övriga ränteintäkter                                          | 99                       | 176                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>16 783</b>            | <b>31 478</b>            |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 522 335               | -1 673 388               |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 522 335</b>        | <b>-1 673 388</b>        |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <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 | -14 642 422        | -13 178 180        |
|           | <b>-14 642 422</b> | <b>-13 178 180</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>-16 106 664</b> | <b>-14 642 422</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>178 959 836</b> | <b>180 424 078</b> |

**Varav**

|           |             |             |
|-----------|-------------|-------------|
| Byggnader | 159 602 408 | 161 066 650 |
| Mark      | 19 357 428  | 19 357 428  |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 108 400 000 | 102 000 000 |
|----------|-------------|-------------|

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>108 400 000</b> | <b>102 000 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>93 000 000</i>  | <i>84 000 000</i>  |
| <i>varav mark</i>      | <i>15 400 000</i>  | <i>18 000 000</i>  |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Installationer                                         | 1 169 693        | 1 169 693        |
|                                                        | <b>1 169 693</b> | <b>1 169 693</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 169 693</b> | <b>1 169 693</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                  |                  |
| <b>Vid årets början</b>                                |                  |                  |
| Installationer                                         | -323 964         | -274 514         |
|                                                        | <b>-323 964</b>  | <b>-274 514</b>  |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                  |                  |
| Installationer                                         | -49 450          | -49 450          |
|                                                        | <b>-49 450</b>   | <b>-49 450</b>   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                  |                  |
| Installationer                                         | -373 414         | -323 964         |
|                                                        | <b>-373 414</b>  | <b>-323 964</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-373 414</b>  | <b>-323 964</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>796 279</b>   | <b>845 729</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                  |                  |
| Installationer                                         | 796 279          | 845 729          |

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

|                                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31   |
|--------------------------------------------------|------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 5 967      | 7 040        |
| Kundfordringar                                   | -5 967     | -5 967       |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>0</b>   | <b>1 073</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 84 589         | 79 419         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 23 553         | 22 459         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 31 277         | 34 759         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 40             | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 20 519         | 24 250         |
| Förutbetalda hyreskostnader                               | 500            | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>160 477</b> | <b>160 887</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 057 312        | 1 015 659        |
| Transaktionskonto           | 669 101          | 394 871          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 726 413</b> | <b>1 410 531</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                      | 51 681 500        | 51 731 500        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | 0                 | -100 000          |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -26 453 250       | -38 379 875       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>25 228 250</b> | <b>13 351 625</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 2,32%      | 2025-12-01          | 15 621 950,00        | -15 621 950,00          | 0,00               | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 2,85%      | 2025-12-03          | 9 606 300,00         | -9 606 300,00           | 0,00               | 0,00                 |
| STADSHYPOTEK | 2,32%      | 2026-04-30          | 13 151 625,00        | 0,00                    | 50 000,00          | 13 101 625,00        |
| STADSHYPOTEK | 3,99%      | 2026-12-30          | 13 351 625,00        | 0,00                    | 0,00               | 13 351 625,00        |
| STADSHYPOTEK | 2,81%      | 2028-03-01          | 0,00                 | 9 606 300,00            | 0,00               | 9 606 300,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,85%      | 2029-03-01          | 0,00                 | 15 621 950,00           | 0,00               | 15 621 950,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>51 731 500,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>50 000,00</b>   | <b>51 681 500,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 26 453 250 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 0 kr löpande amortering och resterande 26 453 250 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader.

Av den långfristiga skulden förfaller 25 228 250 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 51 681 500 kr.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 43 471         | 33 494         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 153 441        | 116 851        |
| Upplupna elkostnader                                      | 34 172         | 42 459         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 64 061         | 75 245         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 146 584        | 139 459        |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 6 594          | 2 589          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 11 250         | 11 250         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 106 600        | 106 600        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 98             | 20 511         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 383 170        | 220 916        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>949 440</b> | <b>769 373</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 54 907 000        | 54 907 000        |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-25

Årsredovisningen undertecknas

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Matz Olsson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Boel Bergström,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Roger Nilsson,

# SIGNERAS DIGITALT

## Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2026-

Faktor AB

---

Rijad Sadikovic  
Auktoriserad revisor



# Verification

Document ID 09222115557573996067

## Document

Årsredovisning 2025 - Brf Torghuset i Lomma  
Main document  
24 pages  
Initiated on 2026-03-28 08:22:17 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)  
Finalised on 2026-03-31 10:34:02 CEST (+0200)

## Initiator

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

## Signatories

Matz Olsson (MO)  
mail@matzolsson.se



The name returned by Swedish BankID was "MATZ OLSSON"  
Signed 2026-03-28 11:00:39 CET (+0100)

Boel Bergström (BB)  
boel62.lomma@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Boel Jytte Margareta Bergström"  
Signed 2026-03-28 09:34:43 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "ROGER NILSSON"  
Signed 2026-03-29 17:28:07 CEST (+0200)

Rijad Sadikovic (RS)  
Faktor AB  
rijad.sadikovic@faktor.se



The name returned by Swedish BankID was "RIJAD SADIKOVIC"  
Signed 2026-03-31 10:34:02 CEST (+0200)



# Verification

Document ID 09222115557573996067

This verification was issued 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*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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*

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

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



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 för Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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***

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, eller
- 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 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 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.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

---

Rijad Sadikovic  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-03-31 08:33:15 UTC+00:00

**RIJAD SADIKOVIC**



SE BankID - 716c1b97-592c-4b09-93c2-89e22a24c4c2

---

# 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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldtynad 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, fastighetsservice 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)

