

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsförening Torghuset i
Lomma

Org nr: 769613-3698





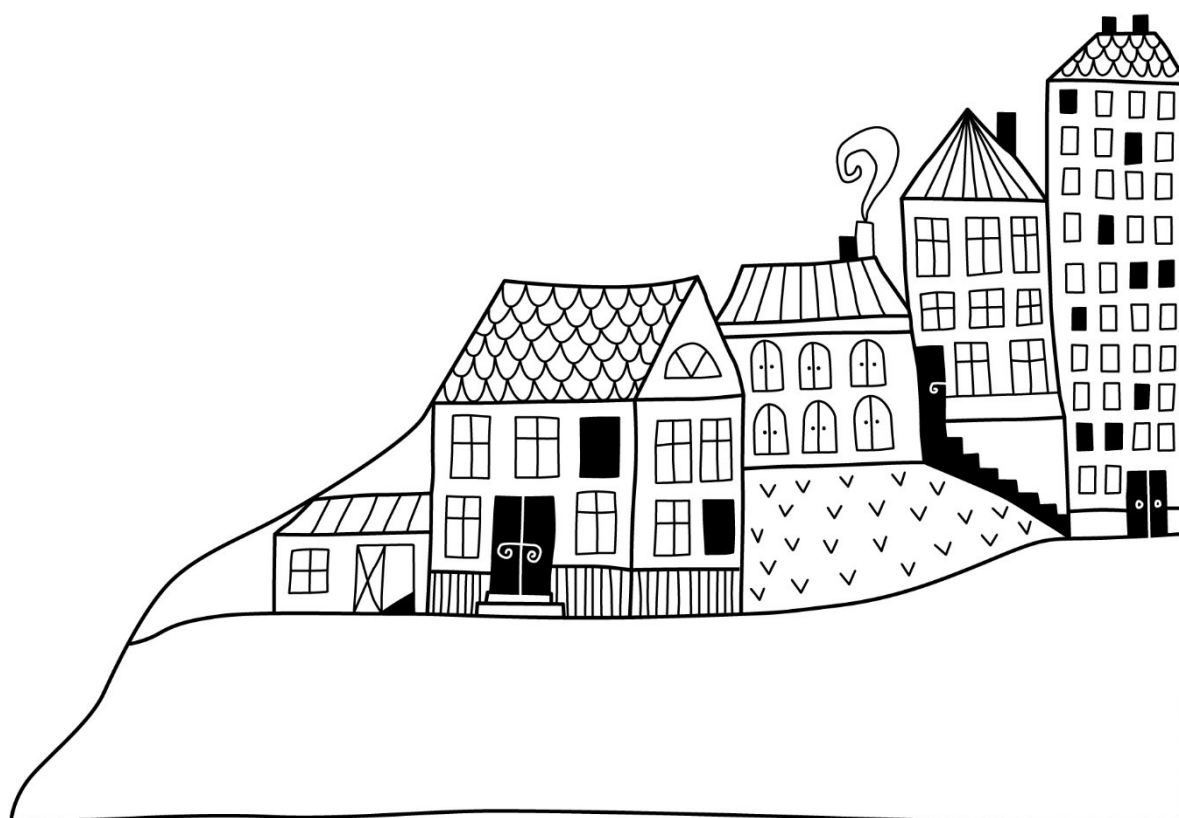
Innehållsförteckning

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
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre driftkostnader och räntekostnader. Kostnader för underhåll är högre med 203 tkr jämfört med föregående år och räntekostnader har ökat med ca 693 tkr jämfört med föregående år. Under året har föreningen installerat en laddstolpe.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 8%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 194% till 122%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 514 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -314 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 ²
Total bostadsarea	5 007 m ²

Årets taxeringsvärde	102 000 000 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 och städ	Hagtorn
Hisslarm	Kone AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial
Bredband	Telia
El- och ventilationsanläggning	Bravida
Solcellsanläggning	BayWa
Ventilationsövervakning	Nordomatic
Laddstolpar	Eways

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 205 tkr och planerat underhåll för 569 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.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 23 955 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig avsättning på 783 tkr (156 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 783 tkr (156 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – Ombyggnad av belysning samt armaturbyte	341 344
Installationer – uppgradering av nödtelefoner GSM 4G	100 000
Övrigt – tvätt av 8 torn samt papptak	82 938



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	2024
Boel Bergström	Sekreterare	2025
Roger Nilsson	Vice ordförande	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alma Salcinovic	Suppleant	2025
Eva Broomé	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Faktor AB	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nhut Lam		2024
Niklas Ulfskans		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom installationen av laddstolpen har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 8 % fr.o.m. 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Solcellsanläggningen har under året producerat 79 021 kWh, vilket gett en besparing på 115 549 kr.

Detta har inneburit att vi minskat våra inköp från Kraftringen med 22% samt ökat försäljningen till dem med 44% jämfört med 2022.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 593	3 347	3 602	3 613	3 590
Rörelsens intäkter	3 961	3 594	3 836	3 822	3 797
Årets resultat	-1 827	-1 522	-555	-424	-903
Resultat exkl avskrivningar	-365	-13	954	1 085	605
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 148	-462	504	767	453
Balansomslutning	184 815	186 561	188 168	189 221	190 171
Årets kassaflöde	-283	-99	470	549	364
Soliditet %	71	72	72	72	72
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	122	194	274	199	116
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	8	14	17	13	*
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	99	99	100	100
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	0,1	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	757	708	758	761	757
Driftkostnader kr/kvm	524	515	375	349	409
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	419	442	375	342	340
Energikostnad kr/kvm	178	211	176	140	151
Underhållsfond kr/kvm	249	197	180	90	38
Reservering till underhållsfond kr/kvm	156	90	90	60	30
Sparande kr/kvm	32	70	191	224	189
Ränta kr/kvm	270	132	140	142	158
Skuldsättning kr/kvm	10 352	10 382	10 462	10 542	10 621
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 352	10 382	10 462	10 542	10 621
Räntekänslighet %	13,7	14,7	13,8	13,9	14,0



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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2023 innebär förlust. Förlusten beror främst av höga underhållskostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter och möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	140 410 000	0	0	985 670	-6 186 531	-1 522 209
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 522 209	1 522 209
Reservering underhållsfond				783 000	-783 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-524 282	524 282	
Årets resultat						-1 827 428
Vid årets slut	140 410 000	0	0	1 244 388	-7 967 458	-1 827 428

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 708 740
Årets resultat	-1 827 428
Årets fondreservering enligt stadgarna	-783 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	524 282
Summa	-9 794 886

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 794 886**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 593 449	3 347 993
Övriga rörelseintäkter	Not 3	367 807	246 777
Summa rörelseintäkter		3 961 256	3 594 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 623 092	-2 577 198
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 487	-234 533
Personalkostnader	Not 6	-137 992	-150 481
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 513 693	-1 509 255
Summa rörelsekostnader		-4 462 263	-4 471 467
Rörelseresultat		-501 006	-876 697
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 406	13 926
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 352 827	-659 437
Summa finansiella poster		-1 326 421	-645 512
Resultat efter finansiella poster		-1 827 428	-1 522 209
Årets resultat		-1 827 428	-1 522 209



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	181 888 320	183 352 562
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	895 180	900 255
Summa materiella anläggningstillgångar		182 783 500	184 252 817
Summa anläggningstillgångar		182 783 500	184 252 817
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	1 136
Övriga fordringar		7 909	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	115 171	114 780
Summa kortfristiga fordringar		123 080	115 916
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 908 831	2 192 666
Summa kassa och bank		1 908 831	2 192 666
Summa omsättningstillgångar		2 031 912	2 308 582
Summa tillgångar		184 815 411	186 561 399



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	140 410 000	140 410 000	
Fond för yttre underhåll	1 244 388	985 670	
Summa bundet eget kapital	141 654 388	141 395 670	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 967 458	-6 186 531	
Årets resultat	-1 827 428	-1 522 209	
Summa fritt eget kapital	-9 794 886	-7 708 740	
Summa eget kapital	131 859 502	133 686 930	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 803 250	36 209 550
Summa långfristiga skulder		26 803 250	36 209 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 028 250	15 771 950
Leverantörsskulder		247 183	67 842
Övriga skulder		45 082	7 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	832 144	817 315
Summa kortfristiga skulder		26 152 659	16 664 920
Summa eget kapital och skulder		184 815 411	186 561 399



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 827 428	-1 522 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 513 693	1 509 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-313 735	-12 954
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 164	-1 898
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	231 440	314 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-89 459	300 116
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-44 375	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-44 375	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-150 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-400 000
Årets kassaflöde	-283 834	-99 884
Likvidamedel vid årets början	2 192 665	2 292 549
Likvidamedel vid årets slut	1 908 831	2 192 665



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	25
Laddstolpe	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 272 136	2 999 458
Hyror, lokaler	3 984	3 984
Vattenavgifter	110 618	146 551
Elavgifter	206 711	198 000
Summa nettoomsättning	3 593 449	3 347 993

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	198 792	198 792
Övriga ersättningar	4 317	12 053
Övriga sidointäkter	18 409	35 396
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-3
Erhållna statliga bidrag	146 115	0
Övriga rörelseintäkter	180	540
Summa övriga rörelseintäkter	367 807	246 777

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-568 657	-365 244
Reparationer	-205 326	-265 938
Arrendeavgifter	-5 232	0
Försäkringspremier	-59 347	-53 095
Kabel- och digital-TV	-208 554	-217 244
Serviceavtal	-80 755	-87 381
Obligatoriska besiktningar	-130 436	-75 583
Snö- och halkbekämpning	-28 863	346
Drift och förbrukning, övrigt	0	-43 094
Förbrukningsinventarier	-19 211	-19 861
Vatten	-224 540	-214 961
Fastighetsel	-342 698	-560 818
Uppvärmning	-325 911	-281 452
Sophantering och återvinning	-71 765	-52 120
Förvaltningsarvode drift	-396 171	-340 752
Summa driftskostnader	-2 667 467	-2 577 198



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-96 075	-95 781
IT-kostnader	-585	-728
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-11 250
Övriga förvaltningskostnader	-18 965	-14 688
Kreditupplysningar	-1 234	-1 904
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 153	-10 861
Representation	0	-2 495
Kontorsmateriel	-5 813	-5 625
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-413	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 640	-6 640
Bankkostnader	-4 638	-2 295
Övriga externa kostnader	-35 721	-82 267
Summa övriga externa kostnader	-187 487	-234 533

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-105 000	-107 000
Sociala kostnader	-32 992	-43 481
Summa personalkostnader	-137 992	-150 481

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 464 242	-1 464 242
Avskrivning Installationer	-49 450	-45 013
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 513 693	-1 509 255

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 132	7 638
Ränteintäkter från likviditetsplacering	25 178	6 260
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	28
Övriga ränteintäkter	96	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 406	13 926



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 352 827	-659 256
Övriga räntekostnader	0	-181
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 352 827	-659 437

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	175 709 072	175 709 072
Mark	19 357 428	19 357 428
	195 066 500	195 066 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	195 066 500	195 066 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 713 938	-10 249 695
	-11 713 938	-10 249 695

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 464 242	-1 464 242
	-1 464 242	-1 464 242

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-13 178 180** **-11 713 937****Restvärde enligt plan vid årets slut****181 888 320** **183 352 563****Varav**

Byggnader	162 530 892	163 995 135
Mark	19 357 428	19 357 428

Taxeringsvärden

Bostäder	102 000 000	102 000 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde**102 000 000** **102 000 000***varav byggnader* 84 000 000 84 000 000*varav mark* 18 000 000 18 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	1 125 318	1 125 318
	1 125 318	1 125 318
Årets anskaffningar		
Installationer-Laddstolpe	44 375	0
	44 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 169 693	1 125 318
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-225 064	-180 051
	-225 064	-180 051
Årets avskrivningar		
Installationer	-49 450	-45 013
	-49 450	-45 013
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-274 514	-225 064
	-274 514	-225 064
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-274 514	-225 064
Restvärde enligt plan vid årets slut	895 179	900 254
Varav		
Installationer	895 179	900 254

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 967	7 103
Kundfordringar	-5 967	-5 967
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 136

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 017	59 347
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 975	26 145
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 380	17 380
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-200	11 909
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 171	114 780

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	984 403	959 225
Transaktionskonto	924 429	1 233 441
Summa kassa och bank	1 908 831	2 192 666



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	51 831 500	51 981 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-300 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 928 250	-15 471 950
Långfristig skuld vid årets slut	26 803 250	36 209 550

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,88%	2023-03-01	15 671 950,00	-15 621 950,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2024-03-01	9 606 300,00	0,00	0,00	9 606 300,00
STADSHYPOTEK	4,66%	2024-03-01	0,00	15 621 950,00	0,00	15 621 950,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-04-30	13 351 625,00	0,00	100 000,00	13 251 625,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2026-12-30	13 351 625,00	0,00	0,00	13 351 625,00
Summa			51 981 500,00	0,00	150 000,00	51 831 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 25 028 250 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den kortfristiga skulden avser 100 000 kr löpande amortering och resterande 24 928 250 kr är för omförhandling då lånet förfaller inom 12 månader.

Av den långfristiga skulden förfaller 26 803 250 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 51 331 500 kr.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 620	33 619
Upplupna räntekostnader	122 660	38 772
Upplupna elkostnader	38 898	-3 507
Upplupna vattenavgifter	64 571	73 806
Upplupna värmekostnader	131 719	200 016
Upplupna kostnader för renhållning	2 229	2 153
Upplupna revisionsarvoden	11 250	11 250
Upplupna styrelsearvoden	107 000	107 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 515	63 296
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	314 683	290 911
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	832 144	817 315

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	54 907 000	54 907 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Matz Olsson

Boel Bergström

Roger Nilsson

SIGNERAS DIGITALT

Min revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2024-

Faktor AB

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor



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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Torghuset i Lomma

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557512687724

Document

ÅR 2023 - Torghuset i Lomma (Org.nr 769613-3698)
Main document
24 pages
Initiated on 2024-03-12 11:59:11 CET (+0100) by Dario Vrebac (DV)
Finalised on 2024-03-14 11:16:43 CET (+0100)

Initiator

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

Signatories

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



The name returned by Swedish BankID was "Boel Jytte Margareta Bergström"
Signed 2024-03-13 15:49:32 CET (+0100)

Matz Olsson (MO)
Mail@matzolsson.se



The name returned by Swedish BankID was "MATZ OLSSON"
Signed 2024-03-12 13:48:24 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "ROGER NILSSON"
Signed 2024-03-13 19:45:07 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "Pål Håkan Andreas Ekstrand"
Signed 2024-03-14 11:16:43 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557512687724

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

