

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-03 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Bommen 7	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Skåne.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

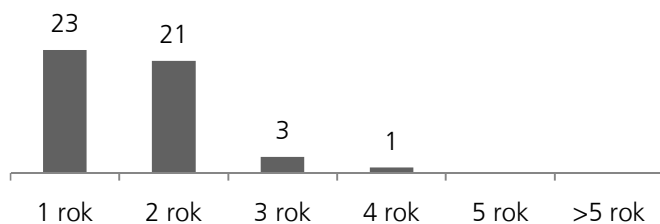
Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1933 kvadratmeter, varav 1933 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

## Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av: köpare.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maj Castenskiöld	Ledamot
Johanna Bergqvist	Ledamot
Sofia Kax	Ledamot
Lina Herrström	Ledamot
Kristoffer Nordenskiöld	Ledamot
Peter Dreijer	Ledamot
Michael Templin	Suppelant
Peder Grönvall	Suppelant
David Lindberg	Suppelant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Stefan Ljungqvist	Ordinarie Extern	Pekuniartjänst
-------------------	------------------	----------------

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-04-23.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Den obligatoriska funktionskontrollen av ventilationssystemet slutfördes sedan nödvändiga reparationer och installationer genomförts.

Avtal slöts med Anticiemex att utföra energideklaration i februari 2010.

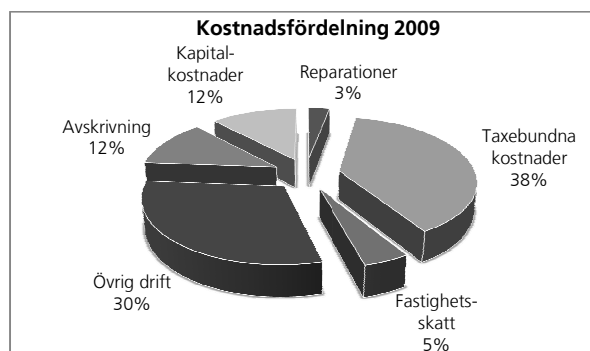
Lägenhetsregistrering genomfördes och insändes till Lantmäteriet.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	691 kr
Övriga intäkter	4 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	20 kr
Taxebundna kostnader	270 kr
Fastighetsskatt	32 kr
Övrig drift	213 kr
Avskrivningar	83 kr
Kapitalkostnader	84 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1933 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	691	654	641	641
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 580	2 666	2 750	2 832
Elkostnad/kvm totalyta	15	13	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta	195	178	139	173
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	20	23	25

#### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

#### Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	8 409
balanserad vinst före reservering till yttre fond	459 177
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-64 200
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>403 386</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **403 386**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 355 292	1 283 847
Övriga rörelseintäkter		8 311	25 397
		<b>1 363 603</b>	<b>1 309 244</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-54 170	-41 301
Reparationer		-38 776	-18 919
Taxebundna kostnader		-522 433	-468 284
Övriga driftskostnader		-204 805	-73 485
Fastighetsskatt		-61 056	-57 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-89 597	-112 034
Personalkostnader		-62 501	-56 364
Avskrivningar		-160 810	-159 601
		<b>-1 194 147</b>	<b>-987 588</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>169 456</b>	<b>321 656</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 033	3 383
Räntekostnader		-162 080	-274 880
		<b>-161 047</b>	<b>-271 497</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 409</b>	<b>50 158</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	5 537 771	5 698 581
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<b>5 537 771</b>	<b>5 698 581</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 540 571</b>	<b>5 701 381</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 385	13 694
Skattefordringar		27 582	31 038
Övriga fordringar		6 718	6 561
Förutbetalda kostnader	Not 5	70 891	38 666
		<b>124 576</b>	<b>89 959</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		95 927	4 278
SBC klientmedel i SHB		453 181	544 703
		<b>549 108</b>	<b>548 980</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>673 684</b>	<b>638 939</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 214 255</b>	<b>6 340 320</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		190 500	190 500
Reservfond		28 425	28 425
Fond för yttre underhåll	Not 7	409 600	345 400
		<b>628 525</b>	<b>564 325</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		394 977	409 019
Årets resultat		8 409	50 158
		<b>403 386</b>	<b>459 177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 031 911</b>	<b>1 023 502</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	4 821 063	5 000 244
		<b>4 821 063</b>	<b>5 000 244</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	166 788	152 592
Leverantörsskulder		28 458	63 711
Övriga kortfristiga skulder		1 297	2 080
Upplupna kostnader	Not 9	85 909	27 065
Förutbetalda avgifter och hyror		78 829	71 126
		<b>361 281</b>	<b>316 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>6 214 255</b>	<b>6 340 320</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>			
		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	6 872 000	6 872 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Balkong/terrass	3,4%	3,4%
Maskiner		

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 334 892	1 263 612
Hysesintäkter	20 400	20 235
	<b>1 355 292</b>	<b>1 283 847</b>

Not 2	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel enligt beställning	7 774	0
Städning/entreprenad	39 876	38 196
Sotning	3 925	0
Förbrukningsmateriel	2 595	3 105
	<b>54 170</b>	<b>41 301</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	12 050	0
Brf Lägenheter	0	1 296
Gemensamma utrymmen	2 624	10 600
Tvättstuga	7 579	0
Lås	7 380	0
VVS	3 856	0
Värmeanläggning/undercentral	2 171	0
Elinstallationer	1 991	738
Tak	0	3 929
Skador/klotter/skadegörelse	1 125	0
Skadegörelse	0	2 356
	<b>38 776</b>	<b>18 919</b>

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	29 700	25 440
Värme	377 596	344 836
Vatten	52 311	37 756
Sophämtning/renhållning	62 826	0
Grovsopor	0	2 895
Renhållning	0	57 357
	<b>522 433</b>	<b>468 284</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	27 165	25 209
Kabel-TV	50 920	48 276
Bredband	126 720	0
	<b>204 805</b>	<b>73 485</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>61 056</b>	<b>57 600</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	1 238	1 863
Revisionsarvode extern revisor	2 765	2 765
Föreningskostnader	200	332
Styrelseomkostnader	67	0
Fritids och Trivselkostnader	555	0
Förvaltningsarvode	70 817	67 670
Förvaltningsarvoden övriga	4 708	26 258
Administration	4 259	3 976
Korttidsinventarier	118	3 500
Övriga förvaltningskostnader	0	800
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	4 870
Medlemsavgift SBC ek för	4 870	0
	<b>89 597</b>	<b>112 034</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft 2deltidsanställda.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	23 500	22 400
Löner och arvoden	31 000	25 200
Sociala kostnader	8 001	8 764
	<b>62 501</b>	<b>56 364</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	109 093	109 729
Förbättringar	51 716	49 872
	<b>160 810</b>	<b>159 601</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 194 147</b>	<b>987 588</b>



<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	8 009 717	8 009 717
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 009 717</b>	<b>8 009 717</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 311 136	-2 151 535
Årets avskrivningar enligt plan	-160 810	-159 601
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 471 946</b>	<b>-2 311 136</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 537 771</b>	<b>5 698 581</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	<b>21 400 000</b>	<b>21 400 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	21 400 000	21 400 000
	<b>21 400 000</b>	<b>21 400 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	331 871	331 871
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>331 871</b>	<b>331 871</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-331 871	-331 871
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-331 871</b>	<b>-331 871</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Länsförsäkringar	24 040	22 357
Com Hem	12 730	12 730
Vatten	0	3 579
Sveriges BostadsrättsCentrum	18 281	0
B2 Bredband AB	15 840	0
	<b>70 891</b>	<b>38 666</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	190 500	0	0	190 500
Reservfond	28 425	0	0	28 425
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	409 600	64 200	0	345 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>628 525</b>	<b>64 200</b>	<b>0</b>	<b>564 325</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	394 977	-64 200	50 158	409 019
Årets resultat	8 409	8 409	-50 158	50 158
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>403 386</b>	<b>-55 791</b>	<b>0</b>	<b>459 177</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 031 911</b>	<b>8 409</b>	<b>0</b>	<b>1 023 502</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

**Vid årets början**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Reservering enligt stadgar	64 200	64 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0

**Vid årets slut**

**409 600**      **345 400**

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2009-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Belopp 2008-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag 2010-12-17</b>
SBAB	1,340 %	886 206	921 855	
NORDBANKEN HYPOTEK	2,355 %	1 934 993	2 030 993	Rörligt
NORDBANKEN HYPOTEK	2,355 %	816 652	849 988	Rörligt
NORDBANKEN HYPOTEK	2,355 %	1 350 000	1 350 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 987 851</b>	<b>5 152 836</b>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

-166 788      -152 592  
**4 821 063**      **5 000 244**

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
El	5 253	7 385
Extern revisor	3 000	3 000
Ränta	16 961	16 680
Värme	55 388	0
Sophämtning	5 307	0
	<b>85 909</b>	<b>27 065</b>

LUND den / 2010

Maj Castenskiöld  
*Ordförande*

Johanna Bergqvist  
*Vice Ordförande*

Lina Herrström  
*Ledamot*

Sofia Kax  
*Ledamot*

Kristoffer Nordenskiöld  
*Ledamot*

Peter Dreijer  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2010

Stefan Ljungqvist  
*Extern revisor*