

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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	Förvärv	Kommun
Bommen 7		Lund

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

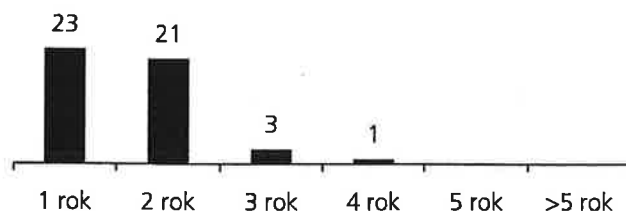
Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 933 kvadratmeter, varav 1 933 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

#### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har sju överlåtits under året.

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

#### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maj I von Grevenkop-Castenskiold	Ordförande	
Peter Dreijer	Vice Ordförande	
Johanna Bergkvist	Ledamot	vald till 2012
Martin Scepoczynski	Ledamot	vald till 2012
Björn Carlsson	Ledamot	vald till 2012
Lina Herrström	Ledamot	
Sofia Kax	Suppleant	vald till 2012
Elof Sturesson	Suppleant	vald till 2012
Amelie Winberg	Suppleant	vald till 2012

#### **Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Lina Maria Herrström, Maj I von Grevenkop-Castenskiold och Peter Thomas Dreijer

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

Stefan Ljungqvist    Ordinarie Extern    Pekuniartjänst

#### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-21.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Fastigheten energideklarerades.

Fasadreovering och fönstermålning påbörjades den 23 augusti.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:**

Inga större underhållsarbeten är planerade.

#### **Övrig information**

Anställda/avlönade

Ordförande uppbär arvode.

Ledamöter och suppleanter arvoderas med 100kr vid deltagande i styrelsemöte.

Wido Pupini är anställd som fastighetsskötare

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	699 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Övriga intäkter	2 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	13 kr
Taxeboundna kostnader	294 kr
Fastighets-skatt	32 kr
Övrig drift	247 kr
Avskrivningar	83 kr
Kapitalkostnader	54 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1933 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	699	691	654	641
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 643	2 580	2 666	2 750
Elkostnad/kvm totalyta	35	15	13	20
Värmekostnad/kvm totalyta	202	195	178	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	27	20	23

#### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-25 989
balanserad vinst före reservering till yttre fond	403 386
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-64 200
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>313 197</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **313 197**

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

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	5 377 000	5 537 771
Pågående byggnation	Not 4	1 740 182	0
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		<u>7 117 182</u>	<u>5 537 771</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 119 982</b>	<b>5 540 571</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		17 070	19 385
Skattefordringar		27 342	27 582
Övriga fordringar		6 737	6 718
Förutbetalda kostnader	Not 6	54 702	70 891
		<u>105 851</u>	<u>124 576</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		270 705	95 927
SBC klientmedel i SHB		1 024 260	453 181
		<u>1 294 965</u>	<u>549 108</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 400 816</b>	<b>673 684</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 520 798</b>	<b>6 214 255</b>

8

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		190 500	190 500
Reservfond		28 425	28 425
Fond för yttre underhåll	Not 8	473 800	409 600
		<u>692 725</u>	<u>628 525</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		339 186	394 977
Årets resultat		-25 989	8 409
		<u>313 197</u>	<u>403 386</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 005 922</b>	<b>1 031 911</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	6 879 086	4 821 063
		<u>6 879 086</u>	<u>4 821 063</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	163 000	166 788
Leverantörsskulder		293 746	28 458
Övriga kortfristiga skulder		1 747	1 297
Upplupna kostnader	Not 10	84 207	85 909
Förutbetalda avgifter och hyror		93 090	78 829
		<u>635 790</u>	<u>361 281</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>8 520 798</b>	<b>6 214 255</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 9	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.

	2010	2009
<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.

<b>Not 1</b>	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 351 560	1 334 892
Hysesintäkter	13 400	20 400
	<b>1 364 960</b>	<b>1 355 292</b>

<b>Not 2</b>	2010	2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetskötsel enl beställn	0	7 774
Snöröjning/sandning	6 059	0
Städning entreprenad	41 628	39 876
Sotning	855	3 925
Myndighetstillsyn	15 000	0
Förbrukningsmateriel	1 949	2 595
	<b>65 491</b>	<b>54 170</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	12 050
Brf Lägenheter	1 688	0
Gemensamma utrymmen	0	2 624
Tvättstuga	2 248	7 579
Lås	555	7 380
VVS	15 736	3 856
Värmeanläggning/undercentral	0	2 171
Elinstallationer	1 863	1 991
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 125
Vattenskada	2 350	0
	<b>24 440</b>	<b>38 776</b>

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	66 719	29 700
Värme	390 682	377 596
Vatten	50 144	52 311
Sophämtning/renhållning	56 297	62 826
Grovsopor	3 755	0
	<b>567 597</b>	<b>522 433</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	28 931	27 165
Kabel-TV	51 467	50 920
Bredband	95 180	126 720
	<b>175 578</b>	<b>204 805</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>61 296</b>	<b>61 056</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	360	1 238
Revisionsarvode extern revisor	2 765	2 765
Föreningskostnader	888	200
Styrelseomkostnader	0	67
Fritids och Trivselkostnader	0	555
Förvaltningsarvode	85 946	70 817
Förvaltningsarvodena övriga	44 938	4 708
Administration	3 597	4 259
Korttidsinventarier	5 960	118
Föreningsavgifter	250	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 250	4 870
	<b>149 954</b>	<b>89 597</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft två deltidsanställda.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	35 900	23 500
Löner och arvoden	36 900	31 000
Sociala kostnader	14 010	8 001
	<b>86 810</b>	<b>62 501</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	109 093	109 093
Förbättringar	51 678	51 716
	<b>160 771</b>	<b>160 810</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 291 937</b>	<b>1 194 147</b>
<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</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>

	2010	2009
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 471 946	-2 311 136
Årets avskrivningar enligt plan	-160 771	-160 810
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 632 717</b>	<b>-2 471 946</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 377 000</b>	<b>5 537 771</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	9 000 000
	<b>22 400 000</b>	<b>21 400 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	22 400 000	21 400 000
	<b>22 400 000</b>	<b>21 400 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Pågående om- och tillbyggnad	1 740 182	0
	<b>1 740 182</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</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 6</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Länsförsäkringar	24 453	24 040
Com Hem	13 331	12 730
Sveriges BostadsrättsCentrum	0	18 281
B2 Bredband AB	15 840	15 840
Tele och Datakommunikation	1 078	0
	<b>54 702</b>	<b>70 891</b>



**Not 7  
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	473 800	64 200	0	409 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>692 725</b>	<b>64 200</b>	<b>0</b>	<b>628 525</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	339 186	-64 200	8 409	394 977
Årets resultat	-25 989	-25 989	-8 409	8 409
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>313 197</b>	<b>-90 189</b>	<b>0</b>	<b>403 386</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 005 922</b>	<b>-25 989</b>	<b>0</b>	<b>1 031 911</b>

**Not 8**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	409 600	345 400
Reservering enligt stadgar	64 200	64 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>473 800</b>	<b>409 600</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	3,380 %	847 611	886 206	2010-12-17
NORDEA	1,810 %	0	1 934 993	2010-10-14
NORDEA	1,810 %	0	816 652	2010-10-14
NORDEA	1,810 %	0	1 350 000	2009-12-31
NORDEA	2,260 %	3 089 475	0	2999-12-31
NORDEA	2,260 %	3 105 000	0	2999-12-31
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 042 086</b>	<b>4 987 851</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-163 000</b>	<b>-166 788</b>	
		<b>6 879 086</b>	<b>4 821 063</b>	


Not 10	2010-12-31	2009-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	3 903	5 253
Värme	63 072	55 388
Sophämtning	5 288	5 307
Extern revisor	3 000	3 000
Ränta	4 853	16 961
Vatten	4 091	0
	<b>84 207</b>	<b>85 909</b>

LUND den 23/5 2011

  
Johanna Bergkvist  
Ledamot

  
Björn Carlsson  
Ledamot

  
Peter Dreijer  
Vice ordförande

  
Lina Herrström  
Ledamot

  
Martin Scepczynski  
Ledamot

  
Maj von Grevenkop-Castenskiöld  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/6 2011

  
Stefan Ljungqvist  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

för

## Brf Bommen nr 7, Lund

### Org.nr. 757200-3932

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Bommen nr 7 för räkenskapsåret 2010-01-01-2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

fastställer resultaträkningen och balansräkningen,

disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 30 juni 2011

  
Stefan Ljungqvist