

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### 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 2005-01-04 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bommen 7	1973	Lund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

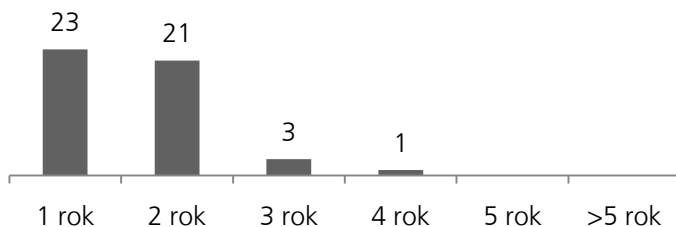
Fastighetens värdeår är 1949.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Byggnadens tekniska status

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtits under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Maj Castenskiöld	Ordförande
Peter Dreijer	Vice ordförande
Pär Hammensjö	Ledamot
Mattias Hildebrand	Ledamot
Björn Carlson	Ledamot
Martin Szepczynski	Ledamot

Joel Holmdahl	Suppleant
Johanna Bergquist	Suppleant
Sanna Blomquist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Stefan Ljungqvist	Ordinarie Extern	Pekuniärtjänst AB
-------------------	------------------	-------------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-20.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Nytt bastuaggregat

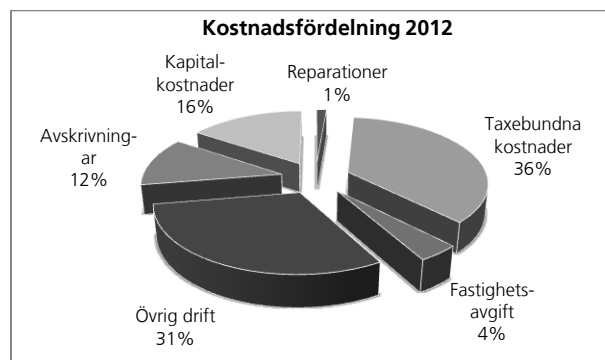
Fönsterrenovering och målning

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

Inga större underhållsarbeten är planerade.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 933 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	726	721	699	691
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 526	3 589	3 643	2 580
Elkostnad/kvm totalyta	21	23	35	15
Värmekostnad/kvm totalyta	218	202	202	195
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	29	26	27
Kapitalkostnader/kvm totalyta	130	137	54	84

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-185 103
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	94 283
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 200
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-158 020</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-158 020**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 419 446	1 409 973
Övriga rörelseintäkter		5 662	2 007
		<b>1 425 108</b>	<b>1 411 980</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-44 651	-46 545
Reparationer		-22 068	-121 814
Taxebundna kostnader		-585 702	-554 220
Övriga driftskostnader		-180 638	-176 318
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-65 520	-62 496
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-182 793	-75 357
Personalkostnader		-84 808	-89 961
Avskrivningar		-193 444	-172 610
		<b>-1 359 624</b>	<b>-1 299 320</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>65 484</b>	<b>112 660</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		366	1 321
Räntekostnader		-250 952	-265 695
		<b>-250 586</b>	<b>-264 374</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-185 103</b>	<b>-151 714</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 7 302 812	7 341 256
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<b>7 302 812</b>	<b>7 341 256</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 305 612</b>	<b>7 344 056</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	12 140	15 066
Skattefordringar	23 118	26 142
Övriga fordringar	7 246	7 056
Förutbetalda kostnader	Not 5 56 173	55 961
	<b>98 677</b>	<b>104 225</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Bankmedel	165 063	354 439
SBC klientmedel i SHB	189 890	274 956
	<b>354 952</b>	<b>629 395</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>453 629</b>	<b>733 620</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 759 241</b>	<b>8 077 676</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL 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	608 200	541 000
		<b>827 125</b>	<b>759 925</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		27 083	245 997
Årets resultat		-185 103	-151 714
		<b>-158 020</b>	<b>94 283</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>669 106</b>	<b>854 208</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 643 626	6 832 204
		<b>6 643 626</b>	<b>6 832 204</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	171 720	106 000
Leverantörsskulder		72 992	84 316
Övriga kortfristiga skulder		2 935	6 047
Upplupna kostnader	Not 9	100 394	85 678
Förutbetalda avgifter och hyror		98 468	109 222
		<b>446 509</b>	<b>391 263</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 759 241</b>	<b>8 077 676</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	7 738 000	7 738 000
<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.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Fasad- o fönsterrenovering	30 år	30 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	10 %
Balkong/terrass	3,4 %	3,4 %

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>	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 402 446	1 393 923
Hysesintäkter	17 000	16 050
	<b>1 419 446</b>	<b>1 409 973</b>

<b>Not 2</b>	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	1 485
Städning entreprenad	43 260	42 288
Sotning	0	890
Gård	0	937
Förbrukningsmateriel	1 391	945
	<b>44 651</b>	<b>46 545</b>

<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	0	2 350
Brf Lägenheter	0	87 500
Tvättstuga	5 091	2 935
Sophantering/återvinning	0	2 327
Bastu/pool	0	17 487
Entré/trapphus	2 382	0
Lås	830	2 458
VVS	2 338	4 758
Elinstallationer	5 936	1 999
Tak	2 991	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 500	0
	<b>22 068</b>	<b>121 814</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	39 680	44 396
Värme	420 793	391 034
Vatten	59 590	55 301
Sophämtning/renhållning	64 076	63 489
Grovsopor	1 564	0
	<b>585 702</b>	<b>554 220</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	30 408	26 763
Kabel-TV	54 892	53 972
Bredband	95 338	95 583
	<b>180 638</b>	<b>176 318</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 520</b>	<b>62 496</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	1 508	1 387
Juridiska åtgärder	90 392	0
Revisionsarvode extern revisor	2 998	2 765
Föreningskostnader	0	1 863
Förvaltningsarvode	66 695	64 155
Förvaltningsarvoden övriga	4 938	0
Administration	5 607	4 937
Konsultarvode	5 156	0
Föreningsavgifter	250	250
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	0
	<b>182 793</b>	<b>75 357</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har haft anställd personal		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse	38 700	42 000
Löner	38 400	38 900
Sociala kostnader	7 708	9 061
	<b>84 808</b>	<b>89 961</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	110 047	109 888
Förbättringar	83 397	62 722
	<b>193 444</b>	<b>172 610</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 359 624</b>	<b>1 299 320</b>



<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	10 146 583	8 009 717
Nyanskaffningar	155 000	2 136 866
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 301 582</b>	<b>10 146 583</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 805 326	-2 632 717
Årets avskrivningar enligt plan	-193 444	-172 610
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 998 770</b>	<b>-2 805 326</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 302 812</b>	<b>7 341 256</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
	<b>22 400 000</b>	<b>22 400 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	22 400 000	22 400 000
	<b>22 400 000</b>	<b>22 400 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</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>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Länsförsäkringar	26 237	25 160
Com Hem	14 096	13 723
B2 Bredband AB	15 840	15 840
Tele och Datakommunikation	0	1 238
	<b>56 173</b>	<b>55 961</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	608 200	67 200	0	541 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>827 125</b>	<b>67 200</b>	<b>0</b>	<b>759 925</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	27 083	-67 200	-151 714	245 997
Årets resultat	-185 103	-185 103	151 714	-151 714
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-158 020</b>	<b>-252 303</b>	<b>0</b>	<b>94 283</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>669 106</b>	<b>-185 103</b>	<b>0</b>	<b>854 208</b>

**Not 7  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	541 000	473 800
Reservering enligt stadgar	67 200	67 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>608 200</b>	<b>541 000</b>

**Not 8  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag 2013-12-19</b>
SBAB	4,080 %	760 596	805 829	
NORDEA	3,390 %	2 965 275	3 027 375	rörligt
NORDEA	3,390 %	3 089 475	3 105 000	rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 815 346</b>	<b>6 938 204</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-171 720</b>	<b>-106 000</b>	
		<b>6 643 626</b>	<b>6 832 204</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 956 746 Kr.

<b>Not 9</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	3 665	3 354
Värme	62 010	46 602
Vatten	5 099	4 418
Sophämtning	5 467	5 362
Extern revisor	3 000	3 000
Ränta	21 154	22 942
	<hr/> <b>100 394</b>	<hr/> <b>85 678</b>

LUND den / 2013

Maj Castenskiöld  
Ordförande

Peter Dreijer  
Vice ordförande

Björn Carlson  
Ledamot

Pär Hammensjö  
Ledamot

Mattias Hildebrand  
Ledamot

Martin Szepczynski  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2013

Stefan Ljungqvist  
Extern revisor