

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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.

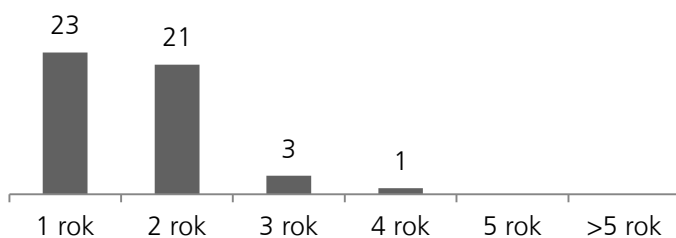
Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 933 m², varav 1 933 m² 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

Medlemslägenheter: 48 st.
Överlåtelse under året: 10 st.

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

Styrelsen

Maj Castenskiöld	Ordförande
Pär Hammensjö	Vice ordförande
Sanna Blomqvist	Ledamot
Jan Otterheim	Ledamot
Martin Szepczynski	Ledamot
Mattias Hildebrand	Ledamot

Mikael Högström	Suppleant
Joel Holmdahl	Suppleant

Revisor

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

Stämmor

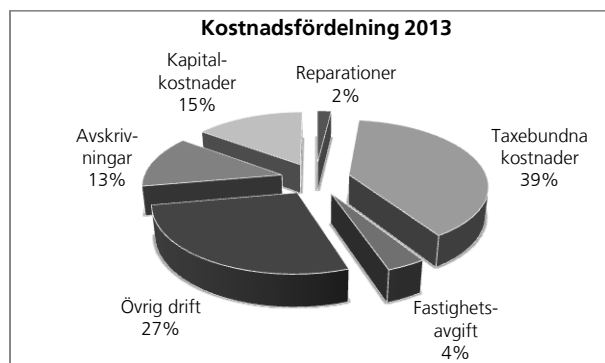
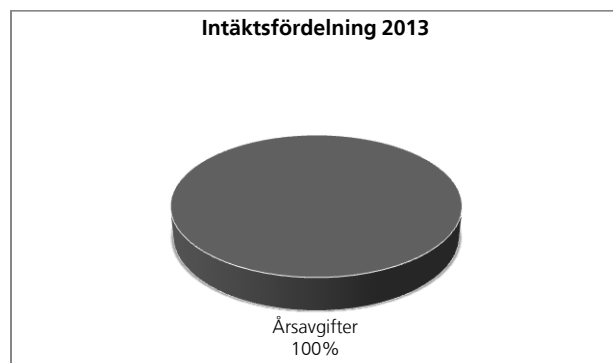
Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har föreningen genomfört besiktning enligt SBA, Systematiskt brandskyddsarbete.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 1 933 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	753	726	721	699
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 436	3 526	3 589	3 643
Elkostnad/m ² totalyta	19	21	23	35
Värmekostnad/m ² totalyta	222	218	202	202
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	130	137	54

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-45 282
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-158 020
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 600
summa ansamlad förlust	-278 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-278 902**

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 468 514	1 419 446
Övriga rörelseintäkter		2 626	5 662
		1 471 140	1 425 108
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-46 118	-44 651
Reparationer		-29 254	-22 068
Taxebundna kostnader		-590 993	-585 702
Övriga driftskostnader		-183 565	-180 638
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-58 080	-65 520
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-91 000	-182 793
Personalkostnader		-96 474	-84 808
Avskrivningar		-195 597	-193 444
		-1 291 081	-1 359 624
RÖRELSERESULTAT		180 059	65 484
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		669	366
Räntekostnader		-226 010	-250 952
		-225 341	-250 586
ÅRETS RESULTAT		-45 282	-185 103

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 7 107 215	7 302 812
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	7 107 215	7 302 812
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 110 015	7 305 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	7 077	12 140
Skattefordringar	30 558	23 118
Övriga fordringar	7 464	7 246
Förutbetalda kostnader	Not 5 58 377	56 173
	103 476	98 677
KASSA OCH BANK		
Bankmedel	77 757	165 063
SBC klientmedel i SHB	230 927	189 890
	308 683	354 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	412 159	453 629
SUMMA TILLGÅNGAR	7 522 174	7 759 241

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		190 500	190 500
Reservfond		28 425	28 425
Fond för yttre underhåll	Not 7	683 800	608 200
		902 725	827 125
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst		0	27 083
Ansamlad förlust		-233 620	0
Årets resultat		-45 282	-185 103
		-278 902	-158 020
SUMMA EGET KAPITAL		623 824	669 106
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 467 542	6 643 626
		6 467 542	6 643 626
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	174 636	171 720
Leverantörsskulder		75 101	72 992
Övriga kortfristiga skulder		2 694	2 935
Upplupna kostnader	Not 9	86 087	100 394
Förutbetalda avgifter och hyror		92 291	98 468
		430 809	446 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 522 174	7 759 241
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	7 738 000	7 738 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,5 %	1,5 %
Balkong/terrass	3,4 %	3,4 %
Fasad- o fönsterrenovering	30 år	30 år

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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 455 463	1 402 446
Hysesintäkter	13 050	17 000
	1 468 514	1 419 446

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	44 592	43 260
Gemensamma utrymmen	365	0
Förbrukningsmateriel	1 161	1 391
	46 118	44 651

Reparationer		
Tvättstuga	3 281	5 091
Entré/trapphus	1 607	2 382
Lås	1 400	830
VVS	14 977	2 338
Elinstallationer	0	5 936
Tak	0	2 991
Skador/klotter/skadegörelse	7 989	2 500
	29 254	22 068

Not 2, fortsättning	2013	2012
Taxebundna kostnader		
El	35 928	39 680
Värme	428 261	420 793
Vatten	59 023	59 590
Sophämtning/renhållning	65 538	64 076
Grovsopor	2 243	1 564
	590 993	585 702
Övriga driftskostnader		
Försäkring	31 854	30 408
Kabel-TV	56 534	54 892
Bredband	95 177	95 338
	183 565	180 638
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 080	65 520
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	160	1 508
Juridiska åtgärder	0	90 392
Hysesförluster	11 948	0
Revisionsarvode extern revisor	2 998	2 998
Förvaltningsarvode	65 524	66 695
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
Administration	4 870	5 607
Konsultarvode	0	5 156
Föreningsavgifter	250	250
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
	91 000	182 793
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	45 200	38 700
Löner	42 400	38 400
Sociala kostnader	8 874	7 708
	96 474	84 808
Avskrivningar		
Byggnad	110 047	110 047
Förbättringar	85 550	83 397
	195 597	193 444
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 291 081	1 359 624

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 301 582	10 146 583
Nyanskaffningar	0	155 000
Utgående anskaffningsvärde	10 301 582	10 301 582
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 998 770	-2 805 326
Årets avskrivningar enligt plan	-195 597	-193 444
Utgående avskrivning enligt plan	-3 194 367	-2 998 770
Planenligt restvärde vid årets slut	7 107 215	7 302 812
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 200 000	13 800 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	8 600 000
	25 200 000	22 400 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	25 200 000	22 400 000
	25 200 000	22 400 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	331 871	331 871
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	331 871	331 871
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-331 871	-331 871
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-331 871	-331 871
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	28 086	26 237
Kabel-TV	14 451	14 096
B2 Bredband AB	15 840	15 840
	58 377	56 173

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	190 500	0	0	190 500
Reservfond	28 425	0	0	28 425
Fond för yttre underhåll	683 800	75 600	0	608 200
Summa bundet eget kapital	902 725	75 600	0	827 125
Ansamlad förlust				
Balanserad vinst	0	0	-27 083	27 083
Ansamlad förlust	-233 620	-75 600	-158 020	0
Årets resultat	-45 282	-45 282	185 103	-185 103
Summa ansamlad förlust	-278 902	-120 882	0	-158 020
Summa eget kapital	623 824	-45 282	0	669 106

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	608 200	541 000
Reservering enligt stadgar	75 600	67 200
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	683 800	608 200

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
SBAB	3,860 %	711 628	760 596	rörligt
NORDEA	3,268 %	2 903 175	2 965 275	rörligt
NORDEA	3,268 %	3 027 375	3 089 475	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		6 642 178	6 815 346	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-174 636	-171 720	
		6 467 542	6 643 626	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 768 998 kr.

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 861	3 665
Värme	55 042	62 010
Vatten	5 329	5 099
Sophämtning	0	5 467
Extern revisor	3 000	3 000
Ränta	19 855	21 154
	<hr/> 86 087	<hr/> 100 394

LUND den / 2014

Maj Castenskiöld
Ordförande

Pär Hammensjö
Vice ordförande

Sanna Blomqvist
Ledamot

Mattias Hildebrand
Ledamot

Jan Otterheim
Ledamot

Martin Szepczynski
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Stefan Ljungqvist
Extern revisor