

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1944-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen i Brf Bommen nr 7 består av:

Sara Eva Enerbäck	Ledamot
Pär Johan Hammensjö	Ledamot
Mikael Morgan Högström	Ledamot
Jan Anders Philip Otterheim	Ledamot
Martin Andrzej Szepczynski	Ledamot
Maj I von Grevenkop-Castenskiöld	Ledamot

Victor Erik Boer Zoltan Herzegh	Suppleant
Matilda Johanna Maria Larsson	Suppleant

Till revisor för Brf Bommen nr 7 har Stefan Ljungqvist utsetts.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-25.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bommen 7	1973	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

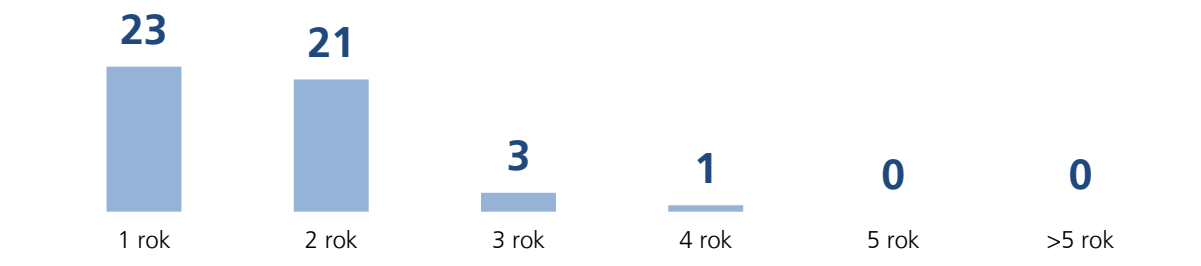
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 933 m², varav 1 933 m² utgör lägenhetsyta.

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av värmecentral, plattbyte	2014
Planerat underhåll	År
Renovering av tvättstuga	2015
Renovering av mur	2016

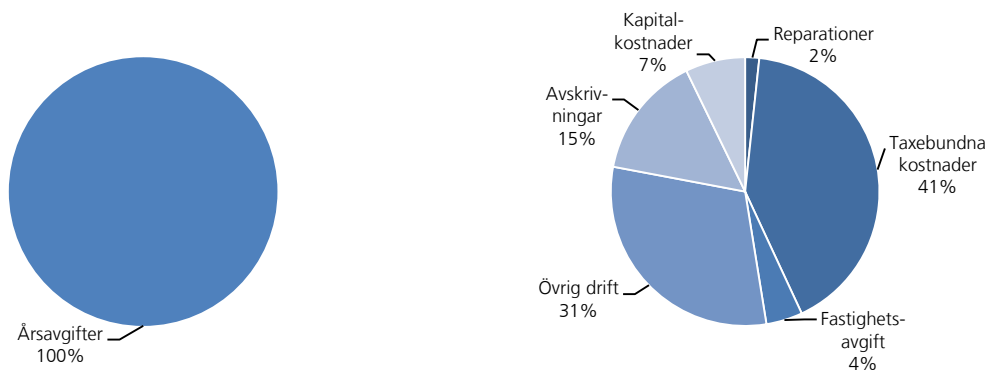
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	405 151	308 683
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 560 623	1 541 412
Finansiella intäkter	340	770
Minskning kortfristiga fordringar	0	300
Ökning av kortfristiga skulder	0	17 024
	1 560 963	1 559 506
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 065 252	1 112 601
Finansiella kostnader	99 500	193 610
Ökning av materiella anläggningstillgångar	43 625	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 636	0
Minskning av långfristiga skulder	0	156 828
Minskning av kortfristiga skulder	21 261	0
	1 235 274	1 463 039
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	730 840	405 151
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	325 689	96 467

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Föreningens intäkter och kostnader för 2015 fördelas enligt nedan



Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under 2015 har en ny tvättmaskin installerats.

Inga planerade underhåll efter räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102 st
Tillkommande medlemmar: 14 st
Avgående medlemmar: 17 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	801	791	753	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 355	3 355	3 436	3 526
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	19	21
Värmekostnad/m ² totalyta	210	207	222	218
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	34	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	100	117	130
Soliditet (%)	11	9	8	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	193	40	-45	-185
Nettoomsättning (tkr)	1 559	1 539	1 469	1 419

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 933 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	193 344
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-266 277
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 600
summa balanserat resultat	-148 533

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-148 533
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 559 422	1 538 802
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 201	2 610
Summa rörelseintäkter		1 560 623	1 541 412
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-874 507	-943 347
Övriga externa kostnader	Not 4	-80 267	-73 045
Personalkostnader	Not 5	-110 479	-96 209
Avskrivningar	Not 6	-202 868	-195 597
Summa rörelsekostnader		-1 268 120	-1 308 197
RÖRELSERESULTAT		292 503	233 215
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		340	770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 500	-193 610
Summa finansiella poster		-99 160	-192 840
ÅRETS RESULTAT		193 344	40 375

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	6 716 021	6 911 618
Maskiner och inventarier Not 8	36 354	0
Summa materiella anläggningstillgångar	6 752 376	6 911 618
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 755 176	6 914 418
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4 984	110
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	376 076	306 986
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 11	66 844	65 106
Summa kortfristiga fordringar	447 904	372 202
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	391 748	136 125
Summa kassa och bank	391 748	136 125
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	839 652	508 327
SUMMA TILLGÅNGAR	7 594 827	7 422 745

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		190 500	190 500
Reservfond		0	28 425
Fond för yttre underhåll	Not 13	815 575	759 400
Summa bundet eget kapital		1 006 075	978 325
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-341 877	-354 502
Årets resultat		193 344	40 375
Summa fritt eget kapital		-148 533	-314 127
SUMMA EGET KAPITAL		857 542	664 198
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 485 350	6 485 350
Summa långfristiga skulder		6 485 350	6 485 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		55 895	55 729
Övriga skulder		3 217	2 694
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	192 824	214 773
Summa kortfristiga skulder		251 935	273 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 594 827	7 422 745
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	7 738 000	7 738 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	67 år	67 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Fasad- o fönsterrenovering	30 år	30 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 548 031	1 529 152
	Hyror parkering	11 350	9 600
	Öresutjämning	41	50
		1 559 422	1 538 802
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	1 201	2 610
		1 201	2 610

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	34 378	45 528
	Gård	0	280
	Förbrukningsmateriel	469	2 667
	Brandskydd	2 229	0
		37 076	48 475
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 908	11 973
	Entré/trapphus	519	0
	Lås	3 790	3 240
	VVS	3 766	0
	Elinstallationer	0	877
	Tak	0	10 613
	Skador/klotter/skadegörelse	5 750	7 633
		22 733	34 336
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	47 850
		0	47 850
	Taxebundna kostnader		
	El	37 692	32 586
	Värme	405 071	400 263
	Vatten	53 877	65 660
	Sophämtning/renhållning	67 757	67 277
	Grovsopor	1 613	1 577
		566 010	567 363
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 250	33 914
	Kabel-TV	58 440	57 804
	Bredband	95 334	95 189
		189 024	186 907
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 664	58 416
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	874 507	943 347
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	939	879
	Revisionsarvode extern revisor	2 998	3 000
	Fritids- och trivselkostnader	419	562
	Förvaltningsarvode	62 370	60 780
	Förvaltningsarvoden övriga	3 688	0
	Administration	4 083	2 054
	Föreningsavgifter	250	250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
		80 267	73 045

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	36 300
	Löner	54 800	51 025
	Sociala kostnader	10 179	8 884
		110 479	96 209
Not 6	AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2015	2014
	Byggnad	110 047	110 047
	Förbättringar	85 550	85 550
	Inventarier	7 271	0
		202 868	195 597
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 301 582	10 301 582
	Utgående anskaffningsvärde	10 301 582	10 301 582
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 389 964	-3 194 367
	Årets avskrivningar enligt plan	-195 597	-195 597
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 585 561	-3 389 964
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 716 021	6 911 618
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 200 000	14 200 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
		25 200 000	25 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 200 000	25 200 000
		25 200 000	25 200 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	331 871	331 871
	Nyanskaffningar	43 625	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	375 496	331 871
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-331 871	-331 871
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 271	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-339 142	-331 871
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 354	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	8 010	7 738
	Skattefordran	28 974	30 222
	Klientmedel hos SBC	339 092	269 026
		376 076	306 986
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	30 570	29 136
	Kabel-TV	14 914	14 610
	B2 Bredband AB	15 840	15 840
	Bostadsrätterna, medlemsavgift	5 520	5 520
		66 844	65 106

Not 12 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	0	0	-28 425	28 425
Fond för yttre underhåll	815 575	75 600	-19 425	759 400
S:a bundet eget kapital	1 006 075	75 600	-47 850	978 325
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-341 877	-75 600	88 225	-354 502
Årets resultat	193 344	193 344	-40 375	40 375
S:a ansamlad förlust	-148 533	117 744	47 850	-314 127
S:a eget kapital	857 542	193 344	0	664 198

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	759 400	683 800
Reservering enligt stadgar	75 600	75 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ombokning av reservfond	28 425	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-47 850	0
Vid årets slut	815 575	759 400

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,000 %	679 000	679 000	Rörligt
Nordea	0,970 %	2 841 075	2 841 075	Rörligt
Nordea	0,970 %	2 965 275	2 965 275	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		6 485 350	6 485 350	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 485 350	6 485 350	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 485 350 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Städning entreprenad	2 494	0
	El	3 854	4 033
	Värme	48 397	59 736
	Vatten	5 334	5 676
	Sophämtning	5 754	5 711
	Extern revisor	3 000	3 000
	Ränta	5 527	9 657
	Förutbetalda avgifter och hyror	118 464	126 960
		192 824	214 773

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2016

Sara Eva Enerbäck
Ledamot

Pär Johan Hammensjö
Ledamot

Mikael Morgan Högström
Ledamot

Jan Anders Philip Otterheim
Ledamot

Martin Andrzej Szepczynski
Ledamot

Maj I von Grevenkop-Castenskiöld
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Stefan Ljungqvist
Extern revisor