

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 1990-12-20 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:

Maj Castenskiöld	Ordförande
Charlotte Kwetczner	Vice ordförande
Victoria Andersson	Ledamot
Pär Hammensjö	Ledamot
Jan Otterheim	Ledamot
Mikael Högström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-21.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bommen 7	1973	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

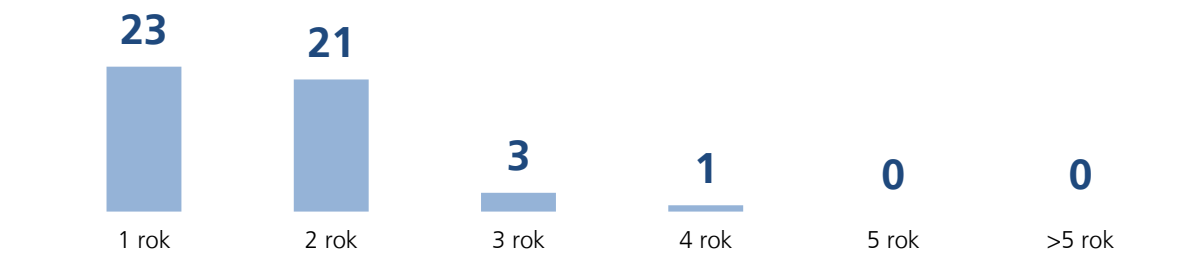
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret 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
Ny tvättmaskin	2017
Installerat postboxar	2016
Köpt en ny tvättmaskin & torktumlare	2016
Renoverat tvättstuga & torkrum	2016
Renovering av värmecentral, plattbyte	2014

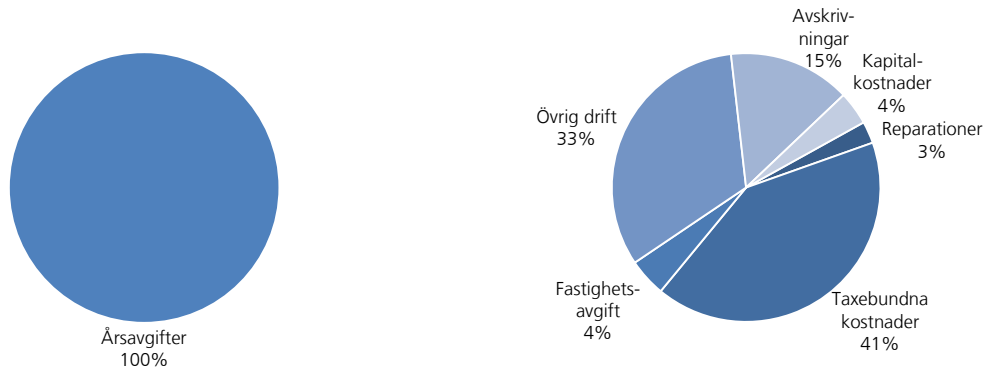
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städbolaget	Rent Service

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 054 464	730 840
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 563 384	1 567 445
Finansiella intäkter	238	555
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 101
Ökning av kortfristiga skulder	0	21 961
	1 563 622	1 592 062
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 130 230	1 208 943
Finansiella kostnader	55 342	59 495
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	9 492	0
Minskning av kortfristiga skulder	17 988	0
	1 213 053	1 268 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 405 033	1 054 464
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	350 569	323 624

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 räkenskapsåret

Ny tvättmaskin köptes under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99 st

Tillkommande medlemmar: 25 st

Avgående medlemmar: 20 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	801	801	801	791
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 355	3 355	3 355	3 355
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	208	224	210	207
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	43	28	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	31	51	100
Soliditet (%)	14	12	11	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	174	95	193	40
Nettoomsättning (tkr)	1 562	1 563	1 559	1 539

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 933 m² bostäder.

Förändringar 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
Fond för yttre underhåll	922 993	95 400	-83 382	910 975
S:a bundet eget kapital	1 113 493	95 400	-83 382	1 101 475
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-160 711	-95 400	178 622	-243 933
Årets resultat	173 728	173 728	-95 240	95 240
S:a fritt eget kapital	13 017	78 328	83 382	-148 693
S:a eget kapital	1 126 511	173 728	0	952 783

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	173 728
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-65 311
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 400
summa balanserat resultat	13 017

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	13 017
----------------------------------	---------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 562 372	1 562 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 012	4 473
Summa rörelseintäkter		1 563 384	1 567 445
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-894 325	-1 017 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 050	-80 218
Personalkostnader	Not 6	-132 855	-111 708
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-204 322	-204 322
Summa rörelsekostnader		-1 334 552	-1 413 265
RÖRELSERESULTAT		228 832	154 180
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 342	-59 495
Summa finansiella poster		-55 104	-58 940
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		173 728	95 240
ÅRETS RESULTAT		173 728	95 240

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	6 324 828
Maskiner och inventarier	Not 9	6 520 425
Summa materiella anläggningstillgångar	6 343 732	6 548 054
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 346 532	6 550 854
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 230	3 126
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	446 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	75 174
Summa kortfristiga fordringar	529 317	470 933
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	991 920	690 242
Summa kassa och bank	991 920	690 242
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 521 237	1 161 175
SUMMA TILLGÅNGAR	7 867 768	7 712 029

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 500	190 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	922 993	910 975
Summa bundet eget kapital		1 113 493	1 101 475
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-160 711	-243 933
Årets resultat		173 728	95 240
Summa fritt eget kapital		13 017	-148 693
SUMMA EGET KAPITAL		1 126 511	952 783
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 485 350	6 485 350
Summa långfristiga skulder		6 485 350	6 485 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		52 950	62 455
Övriga skulder		4 404	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	198 554	211 441
Summa kortfristiga skulder		255 908	273 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 867 768	7 712 029

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Fasad- o fönsterrenovering	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 548 031	1 548 031
Hyror parkering	14 300	14 900
Öresutjämning	41	41
	1 562 372	1 562 972

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	0	3 212
Övriga intäkter	1 012	1 261
	1 012	4 473

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	779
	Städning entreprenad	30 612	29 928
	Gård	0	1 179
	Förbrukningsmateriel	1 778	1 407
		32 390	33 293
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 857	2 323
	Entré/trapphus	3 419	0
	VVS	6 779	1 071
	Värmeanläggning/undercentral	9 018	0
	Elinstallationer	0	15 961
	Fönster	0	1 168
	Skador/klotter/skadegörelse	12 096	2 750
		36 169	23 273
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	57 224
	Entré/trapphus	0	26 158
		0	83 382
	Taxebundna kostnader		
	El	37 406	36 713
	Värme	402 468	432 968
	Vatten	64 078	83 704
	Sophämtning/renhållning	70 112	69 266
	Grovsopor	1 813	2 091
		575 877	624 742
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 979	36 766
	Kabel-TV	60 750	59 656
	Bredband	95 040	95 040
		186 769	191 462
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 120	60 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	894 325	1 017 016
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	500	0
	Tele- och datakommunikation	1 157	1 157
	Juridiska åtgärder	14 875	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 998	2 998
	Fritids- och trivselkostnader	1 185	344
	Förvaltningsarvode	66 750	64 965
	Administration	5 315	4 985
	Konsultarvode	4 250	0
	Föreningsavgifter	500	250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
		103 050	80 218

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader	0	0
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	52 500	36 000
	Löner	60 000	60 000
	Kostnadsersättningar	1 950	0
	Sociala kostnader	18 405	15 708
		132 855	111 708

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	110 047	110 047
	Förbättringar	85 550	85 550
	Inventarier	8 725	8 725
		204 322	204 322

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 301 582	10 301 582
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	10 301 582	10 301 582
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 781 157	-3 585 561
	Årets avskrivningar enligt plan	-195 597	-195 597
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 976 754	-3 781 157
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 324 828	6 520 425
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
		31 800 000	31 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 800 000	31 800 000
		31 800 000	31 800 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	375 496	375 496
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	375 496	375 496
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-347 867	-339 142
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 725	-8 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-356 592	-347 867
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 904	27 629
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	8 281	8 277
	Skattefordran	25 518	27 774
	Klientmedel hos SBC	413 114	364 222
		446 913	400 273
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	38 414	30 979
	Kabel-TV	15 400	15 195
	B2 Bredband AB	15 840	15 840
	Bostadsrätterna, medlemsavgift	5 520	5 520
		75 174	67 534
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	910 975	815 575
	Reservering enligt stadgar	95 400	95 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-83 382	0
	Vid årets slut	922 993	910 975

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,870 %	679 000	679 000	2018-03-19
Nordea	0,617 %	2 841 075	2 841 075	2018-08-31
Nordea	0,617 %	2 965 275	2 965 275	2018-08-31
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	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 437 000	7 437 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
Städning entreprenad	2 551	2 494
El	3 873	3 668
Värme	54 567	58 480
Vatten	6 295	6 420
Sophämtning	5 954	5 888
Extern revisor	3 000	3 000
Ränta	3 397	4 637
Avgifter och hyror	118 917	126 854
	198 554	211 441

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2018

Maj Castenskiöld
Ordförande

Charlotte Kwetzer
Vice ordförande

Victoria Andersson
Ledamot

Pär Hammensjö
Ledamot

Jan Otterheim
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Stefan Ljungqvist
Extern revisor