

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Maj Castenskiöld	Ordförande
Charlotte Abrahamsson Kwetczar	Vice Ordförande
Pär Hammensjö	Ledamot
Erik Omling	Ledamot
Jan Otterheim	Ledamot
Victoria Andersson	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 2018-05-26.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bommen 7	1973	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

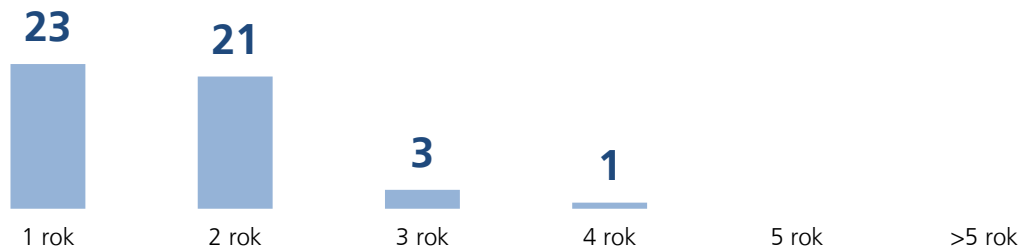
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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

Övrig information

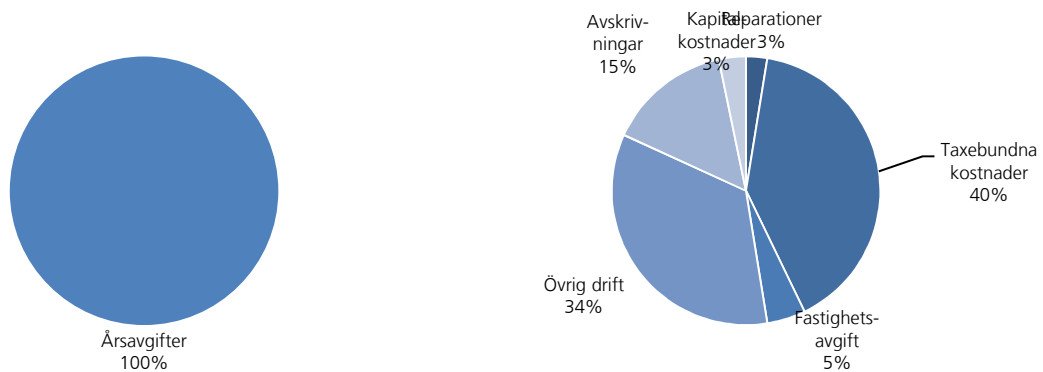
Styrelsen fick vid årsstämman i uppdrag att upphandla revisor.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 405 034	1 054 464
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 565 144	1 563 384
Finansiella intäkter	173	238
Minskning kortfristiga fordringar	68	0
Ökning av kortfristiga skulder	18 028	0
	1 583 413	1 563 622
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 124 756	1 130 230
Finansiella kostnader	43 904	55 342
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 492
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 988
	1 168 660	1 213 053
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 819 786	1 405 034
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	414 753	350 569

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Föreningens stadgar uppdaterades vid årsstämman. Stadgarna kompletterades även med rätt att ta ut avgift vid andrahandsuthyrnin.

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: 105

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	801	801	801	801
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 355	3 355	3 355	3 355
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	205	208	224	210
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	33	43	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	23	29	31	51
Soliditet (%)	16	14	12	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	192	174	95	193
Nettoomsättning (tkr)	1 561	1 562	1 563	1 559

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	1 018 393	95 400	0	922 993
S:a bundet eget kapital	1 208 893	95 400	0	1 113 493
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-82 383	-95 400	173 728	-160 711
Årets resultat	192 335	192 335	-173 728	173 728
S:a fritt eget kapital	109 952	96 935	0	13 017
S:a eget kapital	1 318 846	192 335	0	1 126 511

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	192 335
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	13 017
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-95 400
summa balanserat resultat	109 952

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	109 952
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 561 122	1 562 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 022	1 012
Summa rörelseintäkter		1 565 144	1 563 384
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-887 285	-894 325
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 045	-103 050
Personalkostnader	Not 6	-135 426	-132 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-204 322	-204 322
Summa rörelsekostnader		-1 329 078	-1 334 552
RÖRELSERESULTAT		236 066	228 832
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 904	-55 342
Summa finansiella poster		-43 731	-55 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		192 335	173 728
ÅRETS RESULTAT		192 335	173 728

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 129 231	6 324 828
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	10 179	18 904
Summa materiella anläggningstillgångar		6 139 410	6 343 732
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 142 210	6 346 532
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 177	7 230
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	550 595	446 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	78 215	75 174
Summa kortfristiga fordringar		633 987	529 317
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 301 935	991 920
Summa kassa och bank		1 301 935	991 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 935 922	1 521 237
SUMMA TILLGÅNGAR		8 078 132	7 867 768

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 500	190 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 018 393	922 993
Summa bundet eget kapital		1 208 893	1 113 493
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-82 383	-160 711
Årets resultat		192 335	173 728
Summa fritt eget kapital		109 952	13 017
SUMMA EGET KAPITAL		1 318 846	1 126 511
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 485 350	6 485 350
Summa långfristiga skulder		6 485 350	6 485 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		68 662	52 950
Övriga skulder		4 406	4 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	200 868	198 554
Summa kortfristiga skulder		273 936	255 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 078 132	7 867 768

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 548 031	1 548 031
Hyror parkering	13 050	14 300
Öresutjämning	41	41
	1 561 122	1 562 372

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	3 301	0
Övriga intäkter	721	1 012
	4 022	1 012

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	31 260	30 612
	Gård	292	0
	Förbrukningsmateriel	1 553	1 778
		33 105	32 390
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	4 857
	Entré/trapphus	1 000	3 419
	Lås	2 540	0
	VVS	28 791	6 779
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 018
	Elinstallationer	2 279	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 096
		34 610	36 169
	Taxebundna kostnader		
	El	41 236	37 406
	Värme	395 806	402 468
	Vatten	43 169	64 078
	Sophämtning/renhållning	70 739	70 112
	Grovsopor	2 787	1 813
		553 737	575 877
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 996	30 979
	Kabel-TV	61 621	60 750
	Bredband	95 040	95 040
		201 657	186 769
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	64 176	63 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	887 285	894 325
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	750	500
	Tele- och datakommunikation	1 623	1 157
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 869	2 998
	Föreningskostnader	8 622	0
	Fritids- och trivselkostnader	669	1 185
	Förvaltningsarvode	74 615	66 750
	Administration	3 938	5 315
	Konsultarvode	2 438	4 250
	Föreningsavgifter	0	500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
		102 045	103 050

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 000	52 500
	Löner	62 000	60 000
	Kostnadsersättningar	449	1 950
	Sociala kostnader	18 977	18 405
		135 426	132 855
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	110 047	110 047
	Förbättringar	85 550	85 550
	Inventarier	8 725	8 725
		204 322	204 322
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-3 976 754	-3 781 157
	Årets avskrivningar enligt plan	-195 597	-195 597
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 172 351	-3 976 754
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 129 231	6 324 828
	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	2018-12-31	2017-12-31
	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 ack. avskrivningar enligt plan	-331 871	-331 871
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 625	43 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 625	43 625
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 721	-15 996
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 725	-8 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 446	-24 721
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 179	18 904
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	8 281	8 281
	Skattefordran	24 462	25 518
	Klientmedel hos SBC	517 852	413 114
		550 595	446 913

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring		32 907	38 414
	Kabel-TV		15 725	15 400
	B2 Bredband AB		15 840	15 840
	Bostadsrätterna, medlemsavgift		5 630	5 520
	Återbetalning vatten felaktig mätare		8 113	0
			78 215	75 174

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		922 993	910 975
	Reservering enligt stadgar		95 400	95 400
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-83 382
	Vid årets slut		1 018 393	922 993

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	2018-12-31	2018-12-31			
	Nordea	0,870 %	679 000	679 000	2021-12-20
	Nordea	0,710 %	2 841 075	2 841 075	2019-07-31
	Nordea	0,710 %	2 965 275	2 965 275	2019-07-31
	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 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 437 000	7 437 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Städning entreprenad	2 605	2 551
	El	4 838	3 873
	Värme	55 095	54 567
	Vatten	0	6 295
	Sophämtning	6 008	5 954
	Extern revisor	3 500	3 000
	Ränta	7 237	3 397
	Avgifter och hyror	121 585	118 917
		200 868	198 554

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2019

Maj Castenskiöld
Ordförande

Charlotte Abrahamsson Kwetczner
Vice ordförande

Pär Hammensjö
Ledamot

Erik Omling
Ledamot

Jan Otterheim
Ledamot

Victoria Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Stefan Ljungqvist
Extern revisor