

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

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 1990-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2005-01-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Charlotte Abrahamsson Kwetczer	Ledamot
Christos Asimakidis	Ledamot
Maj Castenskiöld	Ledamot
Pär Hammensjö	Ledamot
Erik Omling	Ledamot
Jan Otterheim	Ledamot
Viktor Sjöö	Ledamot

Matilda Suneson

Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokolförda sammanträden.

Revisor

Emilia Hesters	Ordinarie Extern	Mazars SET Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	-----------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bommen 7	1973	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

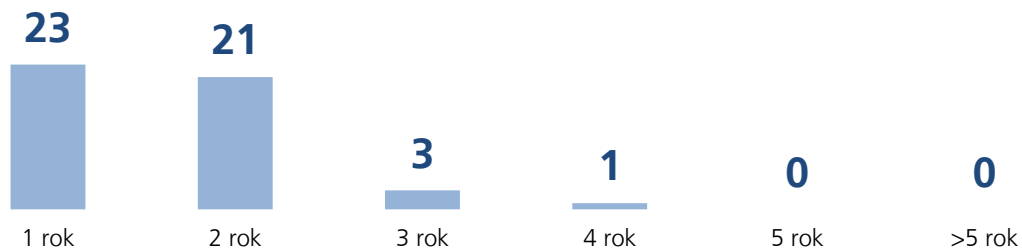
Värdeåret är 1949.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny våtrumsavfuktare	2019
Ny tvättmaskin	2017
Installerat postboxar	2016
Renoverat tvättstuga & torkrum	2016
Köpt en ny tvättmaskin & torktumlare	2016
Renovering av värmecentral, plattbyte	2014

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städbolaget	Rent Service

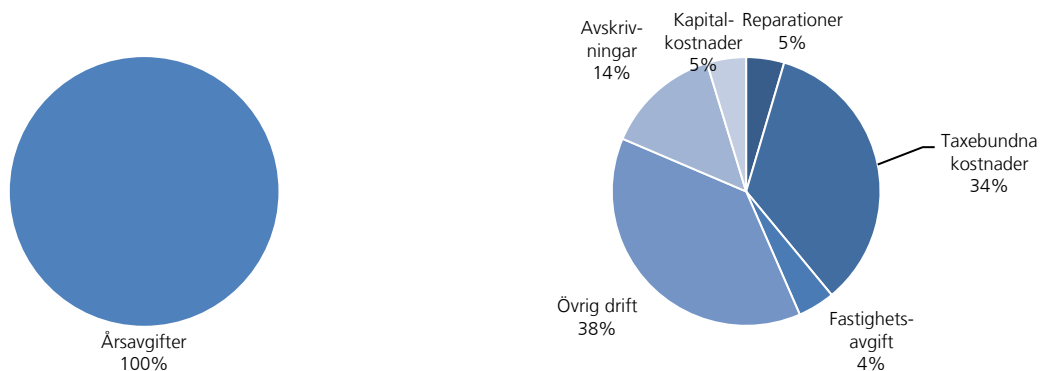
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 819 786	1 405 034
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 586 880	1 565 144
Finansiella intäkter	679	173
Minskning kortfristiga fordringar	81 363	68
Ökning av kortfristiga skulder	0	18 028
	1 668 922	1 583 413
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 202 139	1 124 756
Finansiella kostnader	69 482	43 904
Minskning av kortfristiga skulder	56 252	0
	1 327 873	1 168 660
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 160 836	1 819 786
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	341 049	414 753

*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 1 377 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

Upprättande av underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	813	801	801	801
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 355	3 355	3 355	3 355
Elkostnad/m ² totalyta	20	21	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	172	205	208	224
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	22	33	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	23	29	31
Soliditet (%)	18	16	14	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	112	192	174	95
Nettoomsättning (tkr)	1 586	1 561	1 562	1 563

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	1 126 393	108 000	0	1 018 393
S:a bundet eget kapital	1 316 893	108 000	0	1 208 893
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 952	-108 000	192 335	-82 383
Årets resultat	111 616	111 616	-192 335	192 335
S:a fritt eget kapital	113 568	3 616	0	109 952
S:a eget kapital	1 430 462	111 616	0	1 318 846

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	111 616
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	109 952
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 000
summa balanserat resultat	113 568

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	113 568
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 585 740	1 561 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 140	4 022
Summa rörelseintäkter		1 586 880	1 565 144
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-935 270	-887 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 270	-102 045
Personalkostnader	Not 6	-137 599	-135 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-204 322	-204 322
Summa rörelsekostnader		-1 406 461	-1 329 078
RÖRELSERESULTAT		180 419	236 066
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		679	173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 482	-43 904
Summa finansiella poster		-68 803	-43 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		111 616	192 335
ÅRETS RESULTAT		111 616	192 335

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 933 634	6 129 231
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	1 454	10 179
Summa materiella anläggningstillgångar		5 935 088	6 139 410
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 937 888	6 142 210
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		595	5 177
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	601 103	550 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	78 215
Summa kortfristiga fordringar		601 698	633 987
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 593 910	1 301 935
Summa kassa och bank		1 593 910	1 301 935
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 195 608	1 935 922
SUMMA TILLGÅNGAR		8 133 496	8 078 132

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 500	190 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 126 393	1 018 393
Summa bundet eget kapital		1 316 893	1 208 893
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 952	-82 383
Årets resultat		111 616	192 335
Summa fritt eget kapital		113 568	109 952
SUMMA EGET KAPITAL		1 430 462	1 318 846
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		56 461	68 662
Övriga skulder		4 410	4 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	156 813	200 868
Summa kortfristiga skulder		217 684	273 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 133 496	8 078 132

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 571 250	1 548 031
Hyror parkering	14 400	13 050
Öresutjämning	90	41
	1 585 740	1 561 122

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	3 301
Övriga intäkter	1 140	721
	1 140	4 022

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	29 513	31 260
	Gård	309	292
	Förbrukningsmateriel	1 046	1 553
		30 868	33 105
	Reparationer		
	Tvättstuga	46 407	0
	Entré/trapphus	0	1 000
	Lås	2 390	2 540
	VVS	10 334	28 791
	Elinstallationer	3 178	2 279
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 090	0
	Fönster	916	0
		67 315	34 610
	Taxebundna kostnader		
	El	39 112	41 236
	Värme	332 075	395 806
	Vatten	68 074	43 169
	Sophämtning/renhållning	66 485	70 739
	Grovsopor	1 825	2 787
		507 571	553 737
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 551	44 996
	Kabel-TV	78 988	61 621
	Bredband	110 880	95 040
		263 419	201 657
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	66 096	64 176
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	935 270	887 285
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	750
	Tele- och datakommunikation	2 655	1 623
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	-44	3 869
	Föreningskostnader	406	8 622
	Fritids- och trivselkostnader	0	669
	Förvaltningsarvode	71 400	74 615
	Administration	5 733	3 938
	Konsultarvode	37 500	2 438
	Föreningsavgifter	250	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 370	5 520
		129 270	102 045

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 000	54 000
	Löner	67 143	62 000
	Kostnadsersättningar	0	449
	Sociala kostnader	16 456	18 977
		137 599	135 426
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	110 047	110 047
	Förbättringar	85 550	85 550
	Inventarier	8 725	8 725
		204 322	204 322
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-4 172 351	-3 976 754
	Årets avskrivningar enligt plan	-195 597	-195 597
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 367 948	-4 172 351
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 933 634	6 129 231
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 200 000	15 800 000
		36 000 000	31 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 000 000	31 800 000
		36 000 000	31 800 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	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	-33 446	-24 721
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 725	-8 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 171	-33 446
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 454	10 179
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11 635	8 281
	Skattefordran	22 542	24 462
	Klientmedel hos SBC	566 926	517 852
		601 103	550 595

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkring	0	32 907	
	Kabel-TV	0	15 725	
	B2 Bredband AB	0	15 840	
	Bostadsrätterna, medlemsavgift	0	5 630	
	Återbetalning vatten felaktig mätare	0	8 113	
		0	78 215	
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	1 018 393	922 993	
	Reservering enligt stadgar	108 000	95 400	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	1 126 393	1 018 393	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,400 % 679 000	679 000	2021-12-20
	Nordea	0,950 % 2 841 075	2 841 075	2020-10-30
	Nordea	0,950 % 2 965 275	2 965 275	2020-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut	6 485 350	6 485 350	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0	
		6 485 350	6 485 350	
Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar	7 437 000	7 437 000	
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Städning entreprenad	0	2 605	
	El	0	4 838	
	Värme	0	55 095	
	Sophämtning	0	6 008	
	Extern revisor	0	3 500	
	Ränta	10 094	7 237	
	Avgifter och hyror	146 719	121 585	
		156 813	200 868	

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2020

Charlotte Abrahamsson Kwetczar
Ledamot

Christos Asimakidis
Ledamot

Maj Castenskiöld
Ledamot

Pär Hammensjö
Ledamot

Erik Omling
Ledamot

Jan Otterheim
Ledamot

Viktor Sjöo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Emilia Hesters
Extern revisor