

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- 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 att höjas.

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

Christos Jason Leon Asimakidis	Ordförande
Erik Pär Omling	Vice ordförande
Pär Johan Hammensjö	Ledamot
Jan Anders Philip Otterheim	Ledamot
Karl Viktor Sjöo	Ledamot
Emma Matilda Suneson	Ledamot

Anna Magdalena Bång Rudenstam	Suppleant
Sara Emilia Angelica Hester	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bommen 7	1973	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

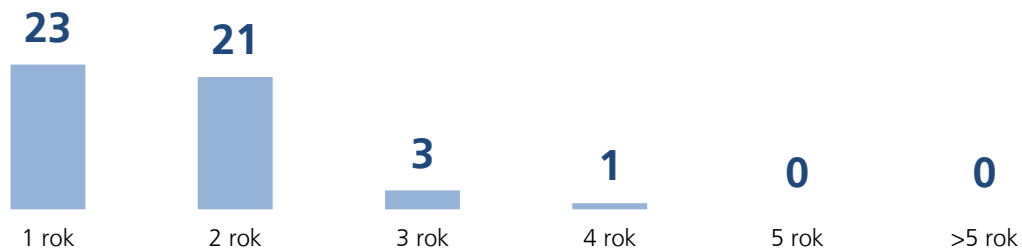
Värdeåret är 1949.

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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

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	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Skrapning/målning Entrépartier samt handledare	2021	
Träfönster renovering	2021	enstaka
Putslagning/målning Källarväggar	2021	
Ny OVK	2021	februari
Ny Energideklaration	2021	februari
Tappvattenventiler byte	2022	
Träfönster renovering	2023	omfattande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk Förvaltning
Städbolaget

Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Rent Service

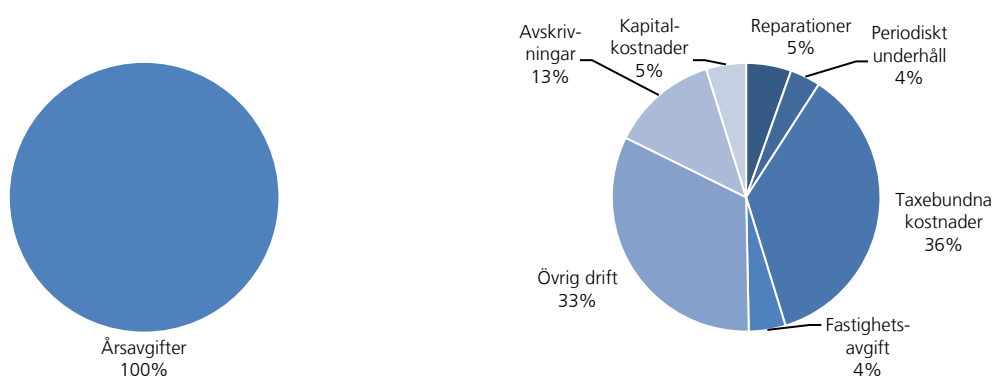
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 160 836	1 819 786
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 625 914	1 586 880
Finansiella intäkter	301	679
Minskning kortfristiga fordringar	2 671	81 363
Ökning av kortfristiga skulder	6 072	0
	1 634 958	1 668 922
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 260 075	1 202 139
Finansiella kostnader	72 803	69 482
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 252
	1 332 878	1 327 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 462 915	2 160 836
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	302 080	341 049

*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 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	829	813	801	801
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 355	3 355	3 355	3 355
Elkostnad/m ² totalyta	27	20	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	181	172	205	208
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	35	22	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	36	23	29
Soliditet (%)	19	18	16	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	96	112	192	174
Nettoomsättning (tkr)	1 619	1 586	1 561	1 562

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	1 234 393	108 000	0	1 126 393
S:a bundet eget kapital	1 424 893	108 000	0	1 316 893
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 568	-108 000	111 616	1 952
Årets resultat	96 286	96 286	-111 616	111 616
S:a fritt eget kapital	101 854	-11 714	0	113 568
S:a eget kapital	1 526 747	96 286	0	1 430 462

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	96 286
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 430 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 000
summa balanserat resultat	1 418 747

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 418 747
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 618 926	1 585 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 988	1 140
Summa rörelseintäkter		1 625 914	1 586 880
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 004 859	-935 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 973	-129 270
Personalkostnader	Not 6	-132 243	-137 599
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-197 051	-204 322
Summa rörelsekostnader		-1 457 126	-1 406 461
RÖRELSERESULTAT		168 788	180 419
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		301	679
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 803	-69 482
Summa finansiella poster		-72 502	-68 803
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		96 286	111 616
ÅRETS RESULTAT		96 286	111 616

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	5 738 037	5 933 634
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	1 454
Summa materiella anläggningstillgångar		5 738 037	5 935 088
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 740 837	5 937 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		420	595
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	616 267	601 103
Summa kortfristiga fordringar		616 687	601 698
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 878 330	1 593 910
Summa kassa och bank		1 878 330	1 593 910
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 495 016	2 195 608
SUMMA TILLGÅNGAR		8 235 854	8 133 496

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		190 500	190 500
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 234 393	1 126 393
Summa bundet eget kapital		1 424 893	1 316 893
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 568	1 952
Årets resultat		96 286	111 616
Summa fritt eget kapital		101 854	113 568
SUMMA EGET KAPITAL		1 526 747	1 430 462
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	6 485 350
Summa långfristiga skulder		0	6 485 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 485 350	0
Leverantörsskulder		54 135	56 461
Övriga skulder		4 304	4 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	165 317	156 813
Summa kortfristiga skulder		6 709 106	217 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 235 854	8 133 496

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 602 677	1 571 250
Hyror parkering	16 200	14 400
Öresutjämning	48	90
	1 618 926	1 585 740

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 139	0
Övriga intäkter	3 849	1 140
	6 988	1 140

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	32 856	29 513
	Gård	0	309
	Förbrukningsmateriel	310	1 046
		33 166	30 868
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 200	46 407
	Entré/trapphus	4 375	0
	Lås	8 575	2 390
	VVS	31 357	10 334
	Elinstallationer	0	3 178
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 685	4 090
	Fönster	0	916
	Vattenskada	32 723	0
		83 915	67 315
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	55 500	0
		55 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	52 425	39 112
	Värme	349 545	332 075
	Vatten	76 509	68 074
	Sophämtning/renhållning	74 462	66 485
	Grovsopor	0	1 825
		552 941	507 571
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 689	73 551
	Självrisk	9 400	0
	Kabel-TV	64 616	78 988
	Bredband	95 040	110 880
		210 745	263 419
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 592	66 096
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 004 859	935 270
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 655	2 655
	Hyresförluster	116	0
	Revisionsarvode extern revisor	35 006	-44
	Föreningskostnader	0	406
	Förvaltningsarvode	72 480	71 400
	Administration	6 591	5 733
	Konsultarvode	0	37 500
	Föreningsavgifter	275	250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	11 370
		122 973	129 270

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 000	54 000
	Löner	66 000	67 143
	Sociala kostnader	12 243	16 456
		132 243	137 599
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	110 047	110 047
	Förbättringar	85 550	85 550
	Inventarier	1 454	8 725
		197 051	204 322
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-4 367 948	-4 172 351
	Årets avskrivningar enligt plan	-195 597	-195 597
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 563 545	-4 367 948
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 738 037	5 933 634
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
		36 000 000	36 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
		36 000 000	36 000 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	-42 171	-33 446
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 454	-8 725
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 625	-42 171
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1 454
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11 635	11 635
	Skattefordran	20 046	22 542
	Klientmedel hos SBC	584 586	566 926
		616 267	601 103

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 126 393	1 018 393
	Reservering enligt stadgar	108 000	108 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 234 393	1 126 393

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,350 %	679 000	679 000	2021-12-20
	Nordea	0,660 %	2 841 075	2 841 075	2021-11-03
	Nordea	0,660 %	2 965 275	2 965 275	2021-11-03
	Summa skulder till kreditinstitut		6 485 350	6 485 350	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 485 350	0	
			0	6 485 350	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 437 000	7 738 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	6 280	10 094
	Avgifter och hyror	159 037	146 719
		165 317	156 813

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen följer underhållsplan daterad 2019. Större underhåll redovisas där, men inga beslut är tagna av varken årsstämman historiskt eller på styrelsemöten.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2021

Christos Jason Leon Asimakidis
Ordförande

Erik Pär Omling
Vice ordförande

Pär Johan Hammensjö
Ledamot

Jan Anders Philip Otterheim
Ledamot

Karl Viktor Sjöo
Ledamot

Emma Matilda Suneson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021
Mazars AB

Emilia Hester
Auktoriserad revisor