



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bommen nr 7



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2021-07-01 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
Anna Magdalena Bång Rudenstam	Ledamot
Nils Peder Johannes Grönvall	Ledamot
Pär Johan Hammensjö	Ledamot
Erik Pär Omling	Ledamot
Jan Anders Philip Otterheim	Ledamot

Clas Olof Christer Eriksson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Emilia Hester    Ordinarie Extern    Mazars AB

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2021-05-07. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

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.

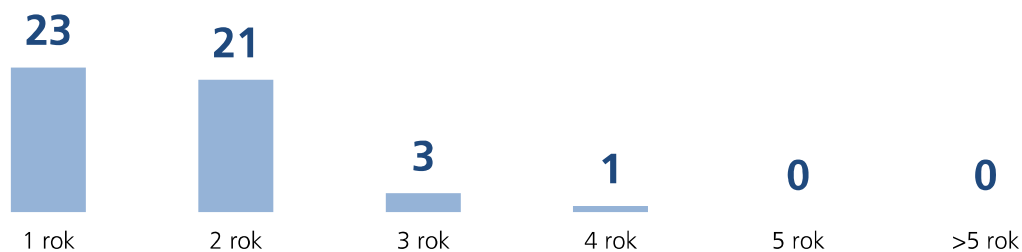
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 933 m<sup>2</sup>, varav 1 933 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny Energideklaration	2021	februari
Ny OVK	2021	februari
SBA årligt	2021	löpande kvartalsvis
Ny tvättmaskin	2021	december
Ny våtrumsavfuktare	2019	
Ny tvättmaskin	2017	
Renoverat tvättstuga & torkrum	2016	
Köpt en ny tvättmaskin & torktumlare	2016	
Installerat postboxar	2016	
Renovering av värmecentral, plattbyte	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tappvattenventiler byte	2022	
Lagning av sprickor i sockelmur	2022	våren
Radonmätning	2022	våren
Utrymningsplaner trapphus	2022	januari
Putslagning/målning Källarväggar	2022	
Skrapning/målning Entrépartier samt handledare	2022	våren
Träfönster renovering	2022	enstaka
Träfönster renovering	2023	omfattande/samtliga

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städbolaget	Rent Service
Teknisk förvaltning	Climat80

## Föreningens ekonomi

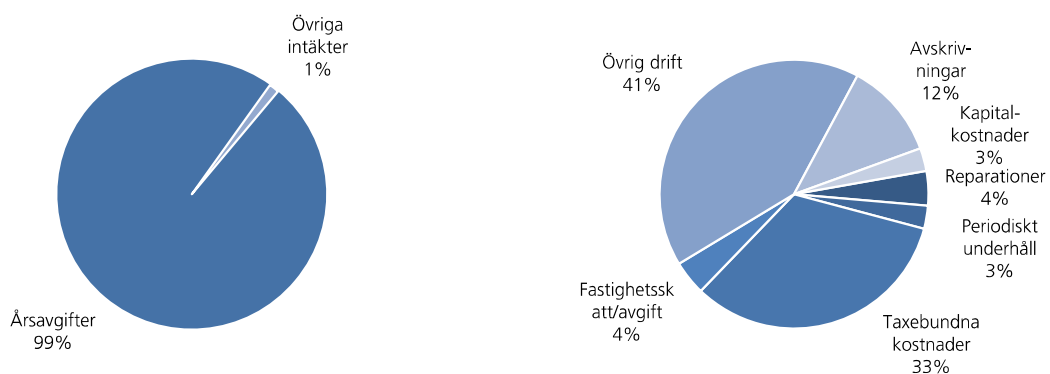
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 462 915</b>	<b>2 160 836</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 670 612	1 625 914
Finansiella intäkter	162	301
Minskning kortfristiga fordringar	70 987	0
Ökning av kortfristiga skulder	106 763	32 366
	<b>1 848 524</b>	<b>1 658 581</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 435 370	1 202 437
Finansiella kostnader	46 673	72 803
Ökning av kortfristiga fordringar	0	81 261
Minskning av långfristiga skulder	679 000	0
	<b>2 161 043</b>	<b>1 356 501</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 150 396</b>	<b>2 462 915</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-312 519</b>	<b>302 080</b>

\*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 1 459 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 en ny OVK tagits fram, en ny energideklaration, samt införskaffandet av en ny tvättmaskin. Utöver det har det systematiska brandskyddsarbetet löpt på och nya skyltar på vindsvåning och källarplan har installerats. Planritningar från Kamikaze arkitekter har beställts för att undersöka möjligheten till att i framtiden inreda vind för försäljning.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelser under året: 13 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111  
Tillkommande medlemmar: 36  
Avgående medlemmar: 35  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	846	829	813	801
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 004	3 355	3 355	3 355
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	27	20	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	199	181	172	205
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	40	35	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	24	38	36	23
Soliditet (%)	20	19	18	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7	154	112	192
Nettoomsättning (tkr)	1 661	1 619	1 586	1 561

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 933 m<sup>2</sup> bostäder.

### Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	190 500	0	0	190 500
Fond för yttre underhåll	1 342 393	108 000	0	1 234 393
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 532 893</b>	<b>108 000</b>	<b>0</b>	<b>1 424 893</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	51 492	-108 000	153 924	5 568
Årets resultat	-6 866	-6 866	-153 924	153 924
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>44 626</b>	<b>-114 866</b>	<b>0</b>	<b>159 492</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 577 520</b>	<b>-6 866</b>	<b>0</b>	<b>1 584 385</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 866
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	159 492
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>44 626</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

46 650
<b>91 276</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 660 816	1 618 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 796	6 988
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 670 612</b>	<b>1 625 914</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 126 118	-947 221
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 729	-122 973
Personalkostnader	Not 6	-108 524	-132 243
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-195 597	-197 051
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 630 967</b>	<b>-1 399 488</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>39 645</b>	<b>226 426</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		162	301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 673	-72 803
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 511</b>	<b>-72 502</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-6 866</b>	<b>153 924</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-6 866</b>	<b>153 924</b>



# Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	5 542 440	5 738 037
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 542 440</b>	<b>5 738 037</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 545 240</b>	<b>5 740 837</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	420
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	636 060	616 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	4 500	83 932
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>640 560</b>	<b>700 619</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 554 882	1 878 330
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 554 882</b>	<b>1 878 330</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 195 442</b>	<b>2 578 948</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 740 683</b>	<b>8 319 786</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		190 500	190 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 342 393	1 234 393
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 532 893</b>	<b>1 424 893</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		51 492	5 568
Årets resultat		-6 866	153 924
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>44 626</b>	<b>159 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 577 520</b>	<b>1 584 385</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	5 806 350	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 806 350</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	6 485 350
Leverantörsskulder		182 265	54 135
Övriga skulder		6 147	4 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	168 401	191 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>356 813</b>	<b>6 735 400</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 740 683</b>	<b>8 319 786</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 634 733	1 602 677
Hyror parkering	15 960	16 200
Avgift andrahandsuthyrning	10 115	0
Öresutjämning	8	48
	<b>1 660 816</b>	<b>1 618 926</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	3 139
Övriga intäkter	9 796	3 849
	<b>9 796</b>	<b>6 988</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	61 460	0
	Fastighetskötsel beställning	6 893	0
	Fastighetskötsel gård beställning	7 250	0
	Städning entreprenad	36 571	32 856
	OVK Obl. Ventilationskontroll	24 375	0
	Myndighetstillsyn	10 519	0
	Gemensamma utrymmen	1 915	0
	Förbrukningsmateriel	11 066	310
	Störningsjour och larm	2 487	0
		<b>162 537</b>	<b>33 166</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	2 200
	Entré/trapphus	4 215	4 375
	Lås	4 792	5 975
	VVS	39 446	6 939
	Ventilation	10 313	0
	Elinstallationer	4 018	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 685
	Vattenskada	6 429	2 103
		<b>69 213</b>	<b>26 277</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	55 500
	Tvättstuga	46 650	0
		<b>46 650</b>	<b>55 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	46 649	52 425
	Värme	384 174	349 545
	Vatten	44 754	76 509
	Sophämtning/renhållning	78 890	74 462
		<b>554 467</b>	<b>552 941</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	62 441	41 689
	Självrisk	0	9 400
	Kabel-TV	65 738	64 616
	Bredband	95 040	95 040
		<b>223 219</b>	<b>210 745</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>70 032</b>	<b>68 592</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 126 118</b>	<b>947 221</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	3 032	2 655
	Hysesförluster	301	116
	Revisionsarvode extern revisor	43 123	35 006
	Föreningskostnader	450	0
	Styrelseomkostnader	334	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 163	0
	Förvaltningsarvode	74 100	72 480
	Administration	9 237	6 591
	Korttidsinventarier	2 995	0
	Konsultarvode	56 859	0
	Föreningsavgifter	275	275
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 860	5 850
		<b>200 729</b>	<b>122 973</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	72 250	54 000
	Löner	12 000	66 000
	Sociala kostnader	24 274	12 243
		<b>108 524</b>	<b>132 243</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	110 047	110 047
	Förbättringar	85 550	85 550
	Inventarier	0	1 454
		<b>195 597</b>	<b>197 051</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	10 301 582	10 301 582
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 301 582</b>	<b>10 301 582</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 563 545	-4 367 948
	Årets avskrivningar enligt plan	-195 597	-195 597
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 759 142</b>	<b>-4 563 545</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 542 440</b>	<b>5 738 037</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
	Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
		<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
		<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	331 871	331 871
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>331 871</b>	<b>331 871</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-331 871	-331 871
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-331 871</b>	<b>-331 871</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	43 625	43 625
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>43 625</b>	<b>43 625</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-43 625	-42 171
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 454
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-43 625</b>	<b>-43 625</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Skattekonto		12 194	11 635	
	Skattefordran		18 606	20 046	
	Klientmedel hos SBC		595 514	584 586	
	Fordringar kreditfakturor		9 746	0	
			<b>636 060</b>	<b>616 267</b>	
<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Ocab		0	32 723	
	Länsförsäkring		0	51 209	
	Styrelsearvode avser 2022		4 500	0	
			<b>4 500</b>	<b>83 932</b>	
<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
	Vid årets början		1 234 393	1 126 393	
	Reservering enligt stadgar		108 000	108 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 342 393</b>	<b>1 234 393</b>	
<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	0,460 %	2 965 275	2 965 275	2022-02-03
	Nordea	0,460 %	2 841 075	2 841 075	2022-02-03
	Nordea		0	679 000	Löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 806 350</b>	<b>6 485 350</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-6 485 350	
			<b>5 806 350</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 806 350 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 738 000	7 738 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	4 377	6 280
	Avgifter och hyror	164 024	159 037
	Ocab	0	26 294
		<b>168 401</b>	<b>191 611</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har i dagsläget inga nya planerade åtgärder än de som finns i underhållsplanen från 2019, där inget har uppdaterats.

Planerat underhåll för 2022 är under våren lagning av sprickor i sockelmur, slipning/målning av entrépartier samt handledare i trapphus.

Tappvattenventiler byts eller ersätts under året enligt plan. Radonmätning sker under tidig vår. Ny asfaltering av parkeringsytan är nytillkommet, samt uppsättandet av utrymningsplaner i trapphusen.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Lund den / 2022

Christos Jason Leon Asimakidis  
Ordförande

Anna Magdalena Bång Rudenstam  
Ledamot

Nils Peder Johannes Grönvall  
Ledamot

Pär Johan Hammensjö  
Ledamot

Erik Pär Omling  
Ledamot

Jan Anders Philip Otterheim  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Emilia Hester  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7  
Org. nr 757200-3932

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7 för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Bommen nr 7 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorans ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Min revisionsberättelse har lämnats i Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Emilia Hester  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)