

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lumen

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 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

Styrelsen

Peter Godlund	Ordförande
Sven-Gunnar Jonas Appelgren	Ledamot
Kurt Peter Mannheimer	Ledamot
Viktor Thege	Ledamot

Carl Erik Victor Ljungdahl	Suppleant
Petra Seemann	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Camilla Bejron	Ordinarie Extern	R3 Revisionsbyrå
Benny Svensson	Suppleant Extern	R3 Revisionsbyrå

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trapphuset 1	2014	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

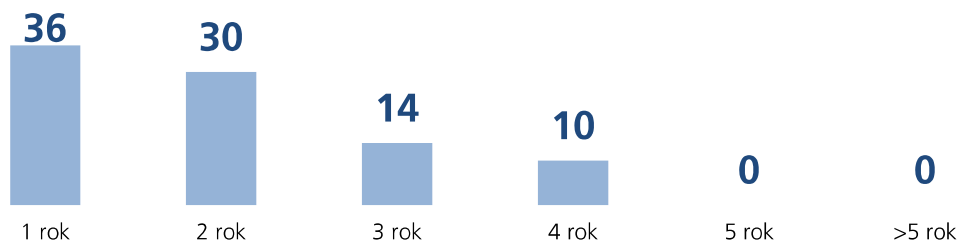
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 898 m², varav 4 751 m² utgör boyta och 147 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
STC	147 m ²	2026-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk Förvaltning	SBC
Fjärrvärme	SEOM
Vatten	SEOM
El	SEOM
Hushållsavfall	SEOM
Avfallssortering	PreZero
Hiss	Schindler Hiss
Hissbesiktning	Dekra
Lås	Bergs lås
Bank	SBAB
Bank	Handelsbanken
Servitut parkering & garage	Balder
Media	Telia
Avläsning hushållsel och varmvattenförbrukning	Infometric
Brandskyddsarbete	Protektia Brandskydd

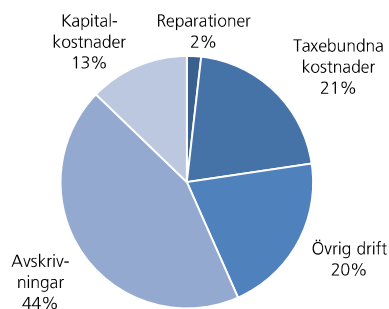
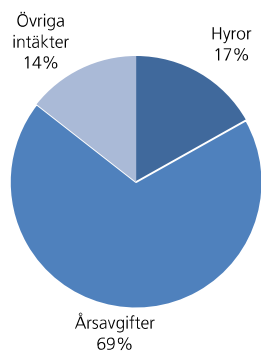
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 1 %.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 756 615	4 954 072
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 269 958	4 074 916
Finansiella intäkter	69	60
Minskning kortfristiga fordringar	4 765	40 054
	4 274 792	4 115 030
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 267 802	2 257 301
Finansiella kostnader	662 667	831 378
Minskning av långfristiga skulder	1 071 506	132 000
Minskning av kortfristiga skulder	384 210	91 809
	4 386 185	3 312 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 645 222	5 756 615
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-111 393	802 543

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fördubblat avsättningen till underhållsfonden till en halv miljon kronor.

Det låga ränteläget är gynnsamt för föreningen då styrelsen dragit nytta av den vid omförhandling av föreningens lån.

Värmeproblemen har följt styrelsens arbete genom året, med bland annat en ny injustering. Det blev den tredje injusteringen på tre år. Den föregicks av att alla termostater i huset tillfälligt monterades bort. Termostaterna monterades sedan bort ytterligare en gång. Denna gång för att spola rent värmesystemet. Under tiden rann värmen bokstavligen bort. Många bostadsrättshavare löste det med att vädra bort värmen, och föreningen har fått stora uppvärmningskostnader. Styrelsen arbetar för att byggtreprenören ska betala fördringen.

Soprumsdörren har varit trasig under lång tid, och verkar vara väldigt svår att få lagad. Styrelser genom dessa år har försökt få till olika typer av lösningar. Nu ser det ut som det finns en lösning, som byggtreprenören kommer vara med att finansiera.

Årets föreningsstämma hölls enbart med poströstning på grund av restriktionerna som pandemin förde med sig. 28 medlemmar medverkade. På stämman valdes en ny styrelse, som blev något mindre på grund av att det var svårt att hitta intresserade medlemmar för uppdraget. Att det var svårt att hitta intresserade medlemmar märktes också av att det inte kunde väljas någon valberedning. Antagligen försvårade rekryteringen av att stämman just var en poströstningsstämma.

En tredje efterbesiktning gjordes under våren för att kontrollera om byggtreprenören hade åtgärdat de fel som noterades under tvåårsbesiktningen.

På Gårdsdagen under våren medverkade 24 medlemmar. Där oljades bland annat träspaljén mot Industrivägen in. Det bjöds även på grillad korv med bröd. Totalt sett blev det en lyckad förmiddag!

En dag i höstas genomfördes en storstädning i husets allmänna utrymmen så som hissar, trapphus och korridorer. Även föreningens fönster putsades. Någon vecka senare rengjordes kärnen i soprummet. När kladdiga sopor slängs i kärnen utan att läggas i hopknutna avfallspåsar blir kärnen snabbt kladdiga, vilket i sin tur gör att andra sopor fastnar i kladdet och därmed blir kvar i kärnen och orsakar lukt och flugor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelser under året: 18 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	618	606	593	625
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 232	13 458	13 486	13 675
Elkostnad/m ² totalyta	74	65	83	84
Värmekostnad/m ² totalyta	69	49	69	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	46	41	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	170	171	169
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-927	-1 280	-1 222	-1 181
Nettoomsättning (tkr)	4 256	4 051	4 193	4 178

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 751 m² bostäder och 147 m² lokaler.

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	242 050 000	0	0	242 050 000
Upplåtelseavgifter	1 279 000	0	0	1 279 000
Fond för yttre underhåll	1 475 100	500 000	0	975 100
S:a bundet eget kapital	244 804 100	500 000	0	244 304 100
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 157 878	-500 000	-1 280 200	-3 377 679
Årets resultat	-926 939	-926 939	1 280 200	-1 280 200
S:a ansamlad förlust	-6 084 818	-1 426 939	0	-4 657 878
S:a eget kapital	238 719 282	-926 939	0	239 646 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-926 939
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 657 878
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	-6 084 817

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 084 817
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 256 301	4 050 546
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 657	24 370
Summa rörelseintäkter		4 269 958	4 074 916
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 773 580	-1 588 166
Övriga externa kostnader	Not 5	-370 170	-544 406
Personalkostnader	Not 6	-124 052	-124 729
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 266 497	-2 266 497
Summa rörelsekostnader		-4 534 299	-4 523 798
RÖRELSERESULTAT		-264 341	-448 882
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-662 667	-831 378
Summa finansiella poster		-662 598	-831 318
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-926 939	-1 280 200
ÅRETS RESULTAT		-926 939	-1 280 200

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	297 091 737	299 358 234
Summa materiella anläggningstillgångar	297 091 737	299 358 234
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	297 091 737	299 358 234
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	117 558	6 903
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	8 850 044	3 320 242
Summa kortfristiga fordringar	8 967 602	3 327 145
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	5 756 615
Summa kassa och bank	0	5 756 615
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 967 602	9 083 760
SUMMA TILLGÅNGAR	306 059 339	308 441 994

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 329 000	243 329 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 475 100	975 100
Summa bundet eget kapital		244 804 100	244 304 100
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 157 878	-3 377 679
Årets resultat		-926 939	-1 280 200
Summa ansamlad förlust		-6 084 818	-4 657 878
SUMMA EGET KAPITAL		238 719 282	239 646 222
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 706 175	63 278 450
Summa långfristiga skulder		15 706 175	63 278 450
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	47 160 769	660 000
Leverantörsskulder		89 810	131 095
Skatteskulder		45 400	45 400
Övriga skulder		3 828 364	4 150 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	509 538	530 706
Summa kortfristiga skulder		51 633 882	5 517 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		306 059 339	308 441 994

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 934 092	2 878 771
Hysesbortfall	-125	0
Hyror lokaler momspliktiga	359 691	358 761
Hyror parkering moms	4 500	4 875
Hyror garage moms	0	1 000
Hyror parkering	99 421	109 500
Hyror garage	255 716	225 525
Bredbandsintäkter	248 170	248 400
Hysesrabatt	0	-158 906
Varmvattenintäkter	138 003	157 130
Elintäkter	0	125 409
Elintäkter moms	199 729	70 789
Avgift andrahandsuthyrning	17 054	29 266
Öresutjämning	50	26
	4 256 301	4 050 546

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader moms	0	1 039
	Extra statligt stöd	0	21 004
	Övriga intäkter	13 657	2 327
		13 657	24 370
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	105 990
	Fastighetsskötsel beställning	7 990	7 165
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	43 302	41 548
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	27 813
	Städning entreprenad	0	77 326
	Städning enligt beställning	12 382	0
	Mattvätt/Hyrmattor	30 031	29 435
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 663	0
	Hissbesiktning	10 253	7 493
	Gemensamma utrymmen	0	261
	Garage/parkering	140 745	174 426
	Sophantering	3 815	4 436
	Gård	1 603	0
	Serviceavtal	24 789	32 734
	Förbrukningsmateriel	1 548	7 739
	Teleport/hissanläggning	0	8 111
	Brandskydd	6 958	4 349
		290 080	528 827
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	250
	Entré/trapphus	13 388	1 864
	Lås	9 249	1 022
	VVS	3 004	0
	Ventilation	35 411	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	458
	Hiss	18 405	29 633
	Skador/klotter/skadegörelse	14 612	0
		94 069	33 227
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	23 856
		0	23 856
	Taxebundna kostnader		
	El	363 374	317 783
	Värme	336 439	242 400
	Vatten	212 909	223 952
	Sophämtning/renhållning	166 195	154 620
		1 078 917	938 756
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 260	40 800
	Bredband	245 555	0
		287 815	40 800
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 700	22 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 773 580	1 588 166

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	2 510	3 807
	Tele- och datakommunikation	-19 581	272 330
	Inkassering avgift/hyra	2 027	900
	Revisionsarvode extern revisor	32 616	34 169
	Föreningskostnader	135	12 184
	Styrelseomkostnader	0	90
	Fritids- och trivselkostnader	3 795	0
	Förvaltningsarvode	331 670	163 621
	Administration	9 558	8 105
	Konsultarvode	0	41 830
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 370
		370 170	544 406
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 600	96 799
	Kostnadsersättningar	0	606
	Sociala kostnader	27 452	27 324
		124 052	124 729
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 266 497	2 266 497
		2 266 497	2 266 497

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	306 157 725	306 157 725
	Utgående anskaffningsvärde	306 157 725	306 157 725
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 799 491	-4 532 994
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 266 497	-2 266 497
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 065 988	-6 799 491
	Planenligt restvärde vid årets slut	297 091 737	299 358 234
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	79 508 025	79 508 025
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 971 000	85 971 000
	Taxeringsvärde mark	30 299 000	30 299 000
		116 270 000	116 270 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	114 000 000
	Lokaler	2 270 000	2 270 000
		116 270 000	116 270 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	26 501	25 023
	Klientmedel hos SBC	5 645 222	0
	Fordringar kreditfakturor	3 233	3 233
	Avräkning byggare	3 291 986	3 291 986
	OBS konto	-116 898	0
		8 850 044	3 320 242
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	975 100	475 100
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 475 100	975 100

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,620 %	16 500 000	16 500 000	2022-12-09
	SBAB	0,260 %	16 217 344	16 500 000	2022-12-09
	Handelsbanken	0,700 %	15 858 075	16 500 000	2025-03-01
	Handelsbanken	0,380 %	14 291 525	14 438 450	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		62 866 944	63 938 450	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-47 160 769	-660 000	
			15 706 175	63 278 450	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 347 944 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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
		Fastighetsinteckningar	66 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
		Arvoden	96 600
Sociala avgifter	30 352	29 512	
Ränta	11 742	0	
Avgifter och hyror	370 845	405 994	
	509 538	530 706	

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Sollentuna den / 2022

Peter Godlund
Ordförande

Sven-Gunnar Jonas Appelgren
Ledamot

Kurt Peter Mannheimer
Ledamot

Viktor Thege
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Camilla Bejron
Auktoriserad revisor