

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lumen

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.

- 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.

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	
Mats Holmquist	Ledamot	
Victor Ljungdahl	Ledamot	Från årsstämman 2020-06-03
Viktor Thege	Ledamot	Från årsstämman 2020-06-03
Karl Göransson	Ledamot	Avgick mars 2021
Rami Sabbagh	Suppleant	Avgick hösten 2020, avregistrerad mars 2021
Petra Seemann	Suppleant	Tidigare ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl-Henrik Westlund	Ordinarie Extern	RSM Stockholm AB
Eric Lindahl	Suppleant Extern	R3 Revisionsbyrå

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-20, med enbart poströstning.

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

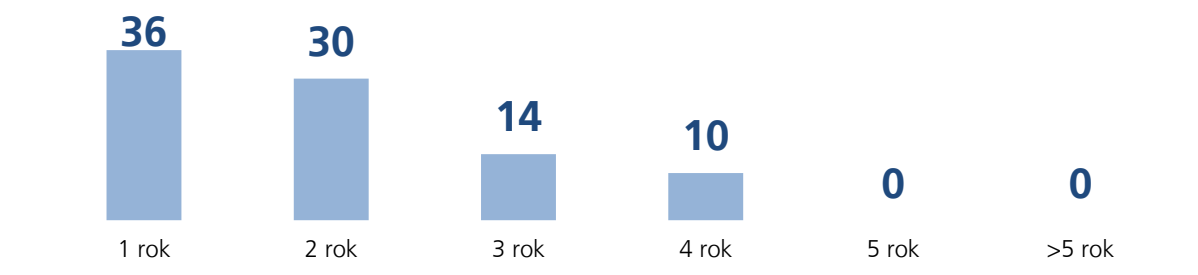
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 898 m², varav 4 751 m² utgör lägenhetsyta 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
Puls & Träning	147 m ²	2026-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster samt för individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten och el.

Förvaltning

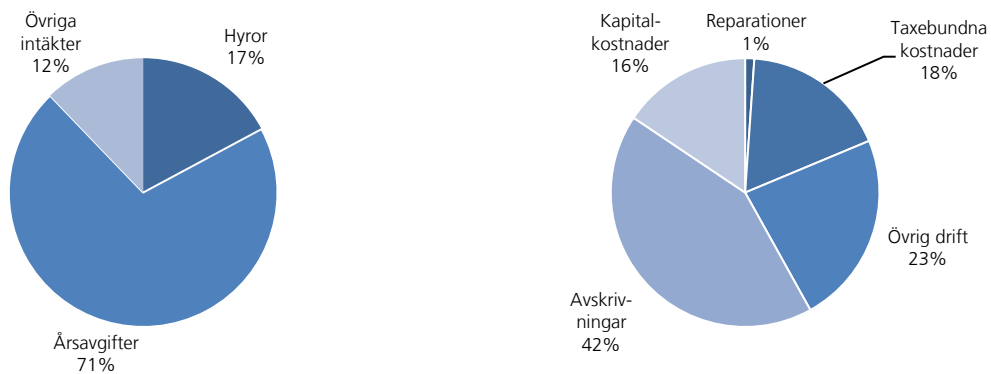
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 954 072	4 702 946
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 074 916	4 205 434
Finansiella intäkter	60	70
Minskning kortfristiga fordringar	40 054	199 815
	4 115 030	4 405 319
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 257 301	2 324 474
Finansiella kostnader	831 378	836 116
Minskning av långfristiga skulder	132 000	897 550
Minskning av kortfristiga skulder	91 809	96 052
	3 312 488	4 154 193
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 756 615	4 954 072
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	802 543	251 127

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byggherren har låtit utföra en andra efterbesiktning i samtliga lägenheter. De lägenheter där besiktningsmännen inte fick tillträde valde byggherren att stryka dessa lägenheters kvarvarande punkter. Beslut har tagits om att även göra en femårsgarantibesiktning 2022-2023. Om de nu lämnade garantifelen finns kvar då, ges nytt tillfälle att sätta upp dem på listan för avhjälpande.
- Styrelsen har tagit fram en underhållsplan.
- Föreningen har nu en energideklaration.
- Under året har styrelsemedlem Jean Saliba (ledamot t.o.m. 2020-03-21) och Rami Sabbagh (suppleant fr.o.m 2020-06-03) lämnat sina uppdrag.
- Föreningen genomförde den 14 november sin första gemensamma städdag.
- Alla p-platser är nu uthyrda vilket förbättrar föreningens ekonomi.
- Avsättning till underhållsfonden ökades till 500 000 kr för att överensstämma med den framtagna underhållsplanen.
- På grund av Covid19-pandemin ansökte föreningens hyresgäst Puls&Träning om 50% hyresrabatt under 3 månader. Föreningen beviljade denna ansökan och lämnade därmed en rabatt på totalt 42 008 kr.
- Föreningen sökte statligt stöd som kompensation för lämnad hyresrabatt till Puls&Träning. Länsstyrelsen beviljade föreningen det maximalt sökta stödet om 21 004 kr.
- Besluts togs att fr.o.m januari 2020 höja medlemsavgifterna med 2% i enlighet med föreningens ekonomiska plan.
- Under december lades två av föreningens lån om hos SBAB vilket sänkte räntekostnaden.
- Mot bakgrund av det låga ränteläget beslutade styrelsen om en extraamortering av föreningens lån på 528 000 kr. Amorteringen genomfördes i mars 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 17 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 131
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	606	593	625	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 458	13 486	13 675	13 892
Elkostnad/m ² totalyta	65	83	84	0
Värmekostnad/m ² totalyta	49	69	92	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	41	37	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	170	171	169	0
Soliditet (%)	78	78	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 280	-1 222	-1 181	0
Nettoomsättning (tkr)	4 051	4 193	4 178	0

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

På grund av nya regler för avdragsrätt för moms på varmvatten och el som debiteras medlemmar enligt förbrukning så blir jämförelsetalen för elkostnad, värmekostnad och vattenkostnad inte rättvisande.

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	975 100	500 000	0	475 100
S:a bundet eget kapital	244 304 100	500 000	0	243 804 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 377 679	-500 000	-1 221 583	-1 656 096
Årets resultat	-1 280 200	-1 280 200	1 221 583	-1 221 583
S:a ansamlad förlust	-4 657 878	-1 780 200	0	-2 877 679
S:a eget kapital	239 646 222	-1 280 200	0	240 926 421

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 280 200
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 877 678
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	-4 657 878

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 657 878
----------------------------------	-------------------

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	4 050 546	4 193 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 370	12 029
Summa rörelseintäkter		4 074 916	4 205 434
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 588 376	-1 629 762
Övriga externa kostnader	Not 5	-544 196	-574 969
Personalkostnader	Not 6	-124 729	-119 743
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 266 497	-2 266 497
Summa rörelsekostnader		-4 523 798	-4 590 971
RÖRELSERESULTAT		-448 882	-385 537
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-831 378	-836 116
Summa finansiella poster		-831 318	-836 046
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 280 200	-1 221 583
ÅRETS RESULTAT		-1 280 200	-1 221 583

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,12 299 358 234	301 624 731
Summa materiella anläggningstillgångar	299 358 234	301 624 731
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	299 358 234	301 624 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 903	51 318
Övriga fordringar	Not 9 3 320 242	3 315 881
Summa kortfristiga fordringar	3 327 145	3 367 199
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 756 615	4 954 072
Summa kassa och bank	5 756 615	4 954 072
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9 083 760	8 321 271
SUMMA TILLGÅNGAR	308 441 994	309 946 002

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 329 000	243 329 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	975 100	475 100
Summa bundet eget kapital		244 304 100	243 804 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 377 679	-1 656 096
Årets resultat		-1 280 200	-1 221 583
Summa fritt eget kapital		-4 657 878	-2 877 679
SUMMA EGET KAPITAL		239 646 222	240 926 421
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	63 278 450	63 938 450
Summa långfristiga skulder		63 278 450	63 938 450
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	660 000	132 000
Leverantörsskulder		131 095	245 213
Skatteskulder		45 400	41 660
Övriga skulder		4 150 121	4 147 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	530 706	514 670
Summa kortfristiga skulder		5 517 322	5 081 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		308 441 994	309 946 002

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 878 771	2 815 340
Hyror lokaler momspliktiga	336 061	330 740
Hyror parkering moms	4 875	6 000
Hyror garage moms	1 000	12 000
Hyror parkering	109 500	137 000
Hyror garage	225 525	214 433
Fastighetsskatt	22 700	22 700
Bredbandsintäkter	248 400	248 400
Hysesrabatt	-158 906	0
Varmvattenintäkter	157 130	109 724
Elintäkter	196 198	263 516
Avgift andrahandsuthyrning	29 266	33 545
Öresutjämnning	26	8
	4 050 546	4 193 406

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	1 039	10 049
Extra statligt stöd	21 004	0
Övriga intäkter	2 327	1 980
	24 370	12 029

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	105 990	104 360
	Fastighetsskötsel beställning	7 165	2 443
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	41 548	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 813	0
	Snöröjning/sandning	0	250
	Städning entreprenad	77 326	76 137
	Mattvätt/Hyrmattor	29 435	35 971
	Hissbesiktning	7 493	5 766
	Gemensamma utrymmen	261	0
	Garage/parkering	174 426	215 120
	Sophantering	4 436	1 491
	Serviceavtal	32 734	32 177
	Förbrukningsmateriel	7 739	602
	Teleport/hissanläggning	8 111	0
	Brandskydd	4 349	7 455
		528 827	481 772
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	250	0
	Entré/trapphus	1 864	0
	Lås	1 022	696
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	458	0
	Hiss	29 633	10 749
		33 227	11 445
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	23 856	13 295
		23 856	13 295
	Taxebundna kostnader		
	El	317 783	404 433
	Värme	242 400	337 565
	Vatten	223 952	200 611
	Sophämtning/renhållning	154 620	118 451
		938 756	1 061 060
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 800	39 490
		40 800	39 490
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 700	22 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 588 166	1 629 762

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	3 807	4 391
	Tele- och datakommunikation	272 330	307 666
	Inkassering avgift/hyra	900	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	34 169	14 169
	Föreningskostnader	12 184	14 692
	Styrelseomkostnader	90	256
	Studieverksamhet	0	4 970
	Förvaltningsarvode	163 621	182 267
	Förvaltningsarvodena övriga	0	28 672
	Administration	8 105	8 966
	Konsultarvode	41 830	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 370	7 220
		544 196	574 969
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	96 799	93 001
	Kostnadsersättningar	606	0
	Sociala kostnader	27 324	26 742
		124 729	119 743
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 266 497	2 266 497
		2 266 497	2 266 497

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	306 157 725	306 157 725
	Utgående anskaffningsvärde	306 157 725	306 157 725
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 532 994	-2 266 497
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 266 497	-2 266 497
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 799 491	-4 532 994
	Planenligt restvärde vid årets slut	299 358 234	301 624 731
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	25 023	20 662
	Fordringar kreditfakturor	3 233	3 233
	Avräkning byggare	3 291 986	3 291 986
		3 320 242	3 315 881
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	475 100	237 550
	Reservering enligt stadgar	500 000	237 550
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	975 100	475 100

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,410 %	14 438 450	14 570 450	Rörligt
SBAB	0,400 %	16 500 000	16 500 000	Rörligt
SBAB	1,620 %	16 500 000	16 500 000	2022-12-09
SBAB	1,420 %	16 500 000	16 500 000	2021-12-09
Summa skulder till kreditinstitut		63 938 450	64 070 450	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-660 000	-132 000	
		63 278 450	63 938 450	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 750 450 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	95 200	93 000
Sociala avgifter	29 512	28 000
Avgifter och hyror	405 994	393 670
	530 706	514 670

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen beslutade i enlighet med den ekonomiska planen att höja månadsavgifterna med 2 % från januari 2021.

En extra amortering av föreningens lån gjordes i mars 2021.

Två av föreningens lån lades om i mars 2021 och flyttades i samband med det till Handelsbanken.

Karl Göransson avgick ur styrelsen mars 2021.

Styrelsens underskrifter

Sollentuna den / 2021

Peter Godlund
Ordförande

Mats Holmquist
Ledamot

Viktor Thege
Ledamot

Victor Ljungdahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Karl-Henrik Westlund
Auktoriserad revisor