

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lumen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Mitt i Sollentuna finns den nybyggda bostadsrättsföreningen Lumen. Fastigheten består av 90 moderna lägenheter varav tre stycken är penthousevåningar. Lumen är arkitektritad av Vera arkitekter med fokus på stora ljusinsläpp med generösa fönsterpartier och en luftig, rymlig känsla. Alla lägenheter har genomtänkta inredningskoncept och gedigna materialval.

Brf Lumen ligger 10 minuters gångväg från Sollentuna Centrum där pendeltåg och bussar går.

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 är 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 2015-09-28 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	
Karl Göransson	Ledamot	Från årsstämman 2019-05-20 (tidigare suppleant)
Mats Holmquist	Ledamot	
Noél Kojhassarly	Ledamot	Från årsstämman 2019-05-20
Kerstin Lindgård	Ledamot	
Jean Saliba	Ledamot	
Petra Seemann	Ledamot	
Eva Antholm	Suppleant	
Linda Nyberg	Suppleant	Från årsstämman 2019-05-20 (tidigare ledamot)

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl-Henrik Westlund
Eric Lindahl

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

R3 Revisionsbyrå
R3 Revisionsbyrå

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

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

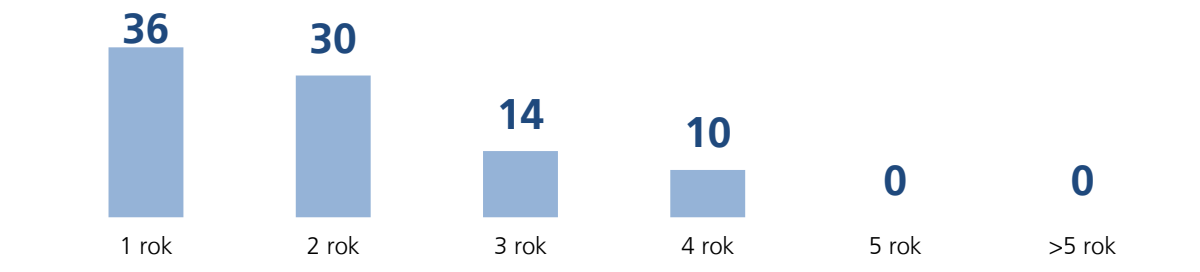
Fastigheten bebyggdes 2016 – 2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

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	2025-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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	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
Mattuthyrning	Clean Step AB

Föreningens ekonomi

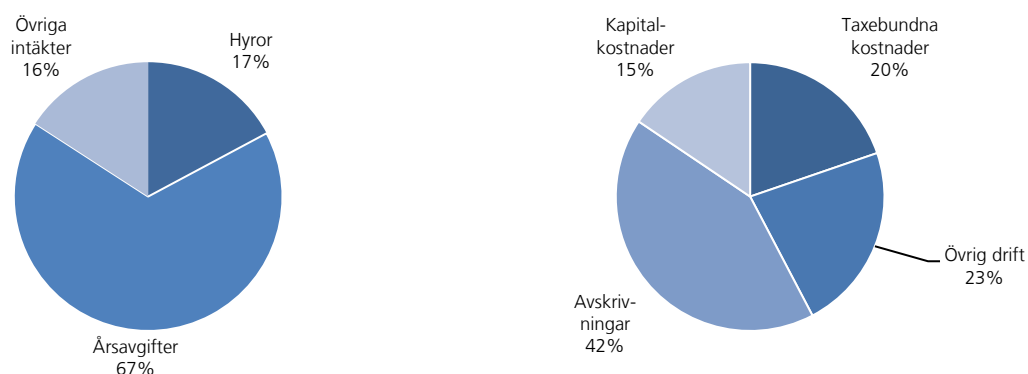
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 702 946	6 306 412
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 205 434	4 192 140
Finansiella intäkter	70	167
Minskning kortfristiga fordringar	199 815	1 169 382
Medlemsinsatser	0	2 835 000
	4 405 319	8 196 689
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 324 474	2 278 758
Finansiella kostnader	836 116	828 048
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	5 400 000
Minskning av långfristiga skulder	897 550	1 032 000
Minskning av kortfristiga skulder	96 052	261 350
	4 154 193	9 800 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 954 072	4 702 946
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	251 127	-1 603 467

Under 2018 hade föreningen ett negativt kassaflöde, vilket förklaras av att en del av utgiften för anskaffningen av fastigheten gjordes under 2018.

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Nybyggda bostäder är enligt nuvarande skatteregler helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Föreningen betalar därför ingen avgift under åren 2018-2032. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 januari 2019 infördes individuell mätning och debitering av varmvatten. Syftet är dels att medlemmarna ska bära sina egna kostnader, samt att skapa ett incitament för att minska energianvändningen i fastigheten och därigenom minska kostnaderna och miljöpåverkan. Årsavgiften per kvadratmeter bostadsrättsyta i Flerårsöversikten är därför inte helt jämförbar mellan 2018 och 2019, eftersom månadsavgifterna i samband med detta sänktes i motsvarande grad, och avgiften för varmvatten inte ligger med i det som rubriceras som årsavgifter under 2019.

Under året anlätade föreningen Protektia Brandskydd AB i syfte att få ett systematiskt brandskyddsarbete på plats, och i samband med detta genomfördes även en brandskyddsinventering.

En hemsida sattes upp för föreningen med information till medlemmarna och externa intressenter; brflumen.se.

Styrelsen ledamöter har genomgått en styrelseutbildning.

I slutet av året genomfördes garantibesiktning av fastigheten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Mot bakgrund av det låga ränteläget beslutade styrelsen om en extraamortering av föreningens lån på 765 550 kr, vilken genomfördes i december 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 127
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	593	625	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 486	13 675	13 892	29 538
Elkostnad/m ² totalyta	83	84	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	69	92	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	37	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	171	169	0	0
Soliditet (%)	78	78	77	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 222	-1 181	0	0
Nettoomsättning (tkr)	4 193	4 178	0	0

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	475 100	237 550	0	237 550
S:a bundet eget kapital	243 804 100	237 550	0	243 566 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 656 096	-237 550	-1 180 996	-237 550
Årets resultat	-1 221 583	-1 221 583	1 180 996	-1 180 996
S:a ansamlad förlust	-2 877 679	-1 459 133	0	-1 418 546
S:a eget kapital	240 926 421	-1 221 583	0	242 148 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 221 583
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 418 546
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-237 550</u>
summa balanserat resultat	-2 877 679

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-2 877 679</u>
----------------------------------	--------------------------

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	4 193 406	4 178 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 029	14 071
Summa rörelseintäkter		4 205 434	4 192 140
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 629 762	-1 652 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-574 969	-506 227
Personalkostnader	Not 6	-119 743	-119 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 266 497	-2 266 497
Summa rörelsekostnader		-4 590 971	-4 545 255
RÖRELSERESULTAT		-385 537	-353 115
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	167
Räntekostnader och liknande resultatposter		-836 116	-828 048
Summa finansiella poster		-836 046	-827 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 221 583	-1 180 996
ÅRETS RESULTAT		-1 221 583	-1 180 996

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	301 624 731	303 891 228
Summa materiella anläggningstillgångar	301 624 731	303 891 228
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	301 624 731	303 891 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	51 318	1 369
Övriga fordringar Not 9	3 315 881	3 497 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	67 779
Summa kortfristiga fordringar	3 367 199	3 567 014
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 954 072	4 702 946
Summa kassa och bank	4 954 072	4 702 946
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 321 271	8 269 959
SUMMA TILLGÅNGAR	309 946 002	312 161 187

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 329 000	243 329 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	475 100	237 550
Summa bundet eget kapital		243 804 100	243 566 550
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 656 096	-237 550
Årets resultat		-1 221 583	-1 180 996
Summa fritt eget kapital		-2 877 679	-1 418 546
SUMMA EGET KAPITAL		240 926 421	242 148 004
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	63 938 450	64 836 000
Summa långfristiga skulder		63 938 450	64 836 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	132 000	132 000
Leverantörsskulder		245 213	61 776
Skatteskulder		41 660	224 840
Övriga skulder		4 147 588	4 145 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	514 670	612 572
Summa kortfristiga skulder		5 081 131	5 177 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 946 002	312 161 187

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 815 340	2 969 286
Hyror lokaler	353 440	344 200
Hyror parkering/garage	369 433	369 533
Bredbandsintäkter	248 400	249 171
Varmvattenintäkter	109 724	0
Elintäkter	263 516	156 905
Övriga intäkter	33 545	88 893
Öresutjämning	8	80
	4 193 406	4 178 069

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	10 049	11 370
Övriga intäkter	1 980	2 700
	12 029	14 071

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	104 360	101 150
	Fastighetsskötsel beställning	2 443	9 984
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 535
	Snöröjning/sandning	250	399
	Städning entreprenad	76 137	77 095
	Städning enligt beställning	0	4 374
	Mattvätt/Hyrmattor	35 971	33 286
	Hissbesiktning	5 766	0
	Gemensamma utrymmen	0	13 065
	Garage	215 120	128 140
	Sophantering	1 491	2 572
	Serviceavtal	32 177	23 470
	Förbrukningsmateriel	602	3 112
	Brandskydd	7 455	0
		481 772	399 182
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	2 534
	Entré/trapphus	0	1 113
	Lås	696	466
	VVS	0	4 692
	Hiss	10 749	12 849
		11 445	34 361
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	13 295	0
		13 295	0
	Taxebundna kostnader		
	El	404 433	409 096
	Värme	337 565	450 409
	Vatten	200 611	182 673
	Sophämtning/renhållning	118 451	119 302
		1 061 060	1 161 481
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 490	38 956
		39 490	38 956
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 700	18 960
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 629 762	1 652 939

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	4 391	0
	Tele- och datakommunikation	307 666	251 552
	Juridiska åtgärder	0	3 976
	Inkassering avgift/hyra	1 700	8 780
	Revisionsarvode extern revisor	14 169	20 000
	Föreningskostnader	14 692	16 650
	Styrelseomkostnader	256	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	679
	Studieverksamhet	4 970	0
	Förvaltningsarvode	182 267	134 036
	Förvaltningsarvoden övriga	28 672	4 729
	Administration	8 966	38 493
	Konsultarvode	0	20 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 220	7 080
		574 969	506 227

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	93 001	91 000
	Sociala kostnader	26 742	28 592
		119 743	119 592

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 266 497	2 266 497
		2 266 497	2 266 497

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	306 157 725	38 595 825
	Nyanskaffningar	0	267 561 900
	Utgående anskaffningsvärde	306 157 725	306 157 725
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 266 497	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 266 497	-2 266 497
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 532 994	-2 266 497
	Planenligt restvärde vid årets slut	301 624 731	303 891 228
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	79 508 025	79 508 025
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	85 971 000	64 668 000
	Taxeringsvärde mark	30 299 000	23 628 000
		116 270 000	88 296 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	86 400 000
	Lokaler	2 270 000	1 896 000
		116 270 000	88 296 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	20 662	205 880
	Fordringar kreditfakturor	3 233	0
	Avräkning byggare	3 291 986	3 291 986
		3 315 881	3 497 866
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Garage	0	42 886
	Förvaltningsarvode	0	24 893
	Tele- och datakommunikation	0	0
		0	67 779
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	237 550	0
	Reservering enligt stadgar	237 550	237 550
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	475 100	237 550

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,890 %	14 570 450	15 468 000	rörlig ränta
SBAB	1,220 %	16 500 000	16 500 000	2020-12-09
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		64 070 450	64 968 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-132 000	-132 000	
		63 938 450	64 836 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 410 450 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	0	56 466
Värme	0	47 331
Vatten	0	15 456
Sophämtning	0	7 799
Extern revisor	0	20 000
Arvoden	93 000	91 000
Sociala avgifter	28 000	28 592
Avgifter och hyror	393 670	345 929
	514 670	612 572

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har under Q1 2020 påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan för föreningen.

Styrelsen beslutade i enlighet med den ekonomiska planen att höja månadsavgifterna med 2% från 1 januari 2020.

Styrelsens underskrifter

Sollentuna den / 2020

Peter Godlund
Ordförande

Karl Göransson
Ledamot

Mats Holmquist
Ledamot

Noél Kojhassarly
Ledamot

Kerstin Lindgård
Ledamot

Jean Saliba
Ledamot

Petra Seemann
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Karl-Henrik Westlund
Extern revisor