

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flormansgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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 1935-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Prennelyckan GA:1. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam gårdsväg mot Revingegatan.

Y

Styrelsen

Lars Göran Gustavsson
Anders Tobias Carlsson
Kaj Mikael Olof Davidsson
Gustav Rolf Gerry Håkansson
Linda Emilie Vineta Lövgren
Elna Gunilla Månsson

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina L Wijkström
Charlotta Rexmark

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-05.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PRENNELYCKAN 12	1935	Lund
PRENNELYCKAN 18	1937	Lund

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme (Lunds Energi).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

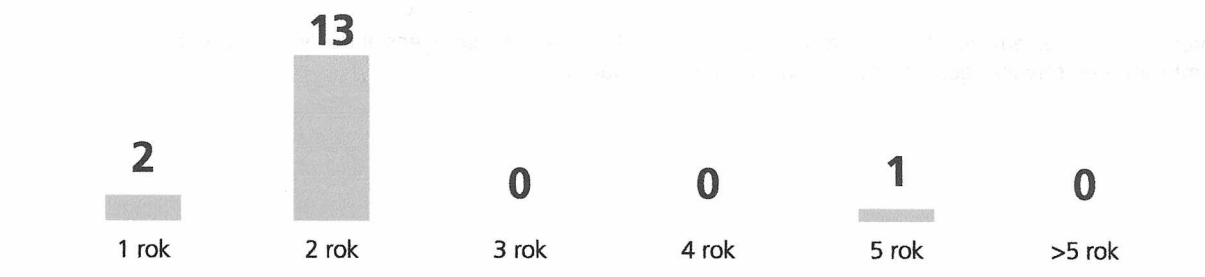
Fastigheternas värdeår är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 957 m², varav 957 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny Torkanläggning tvättstuga	2014	Ny installation
Byte av Takfönster	2014 - 2015	Ny installation
Byte av Expansionskärl	2013	
reparation av hussockel och staket	2011	Lagning ,målning
Cykelgarage	2010	Nybyggnad med belysning
Värmesystem	2007	Allm. Renovering och byte till termostativred
Målning av trapphus	2005 - 2006	
Säkerhetsdörrar	2005	
Omläggning av tak	2000	
Rörstambyte	1999 - 2002	
Elstambyte	1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ställdon, Ventiler tappvarmvatten	2015	Översyn
Entredörrar	2015	Översyn
Byte tvättmaskin	2016	
renovering tvättstuga, källare	2018	
Ventiler till kall- och varmvatten	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Perspektiv Bredband
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Amortering sker årligen med i storleksordningen samma belopp som avskrivits. Amortering har under året skett med 389 tkr.

Styrelsen har även ökat på den yttre underhållsfonden till 20 tkr per år.

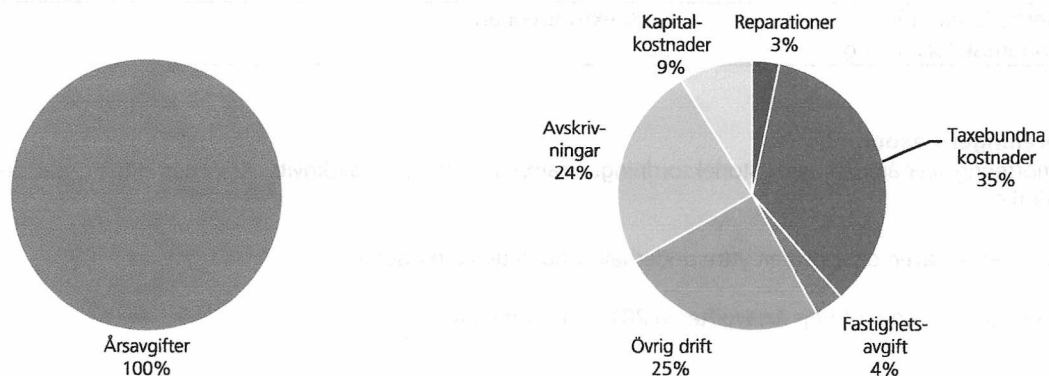
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 4 %. 

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	568 079	411 190
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	603 287	603 288
Finansiella intäkter	685	1 045
Minskning korta fordringar	9 841	34 347
	613 813	638 680
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	371 458	402 468
Finansiella kostnader	48 520	57 826
Inköp av inventarier	28 500	0
Minskning av föreningens lån	391 320	1 989
Minskning av korta skulder	11 760	19 509
	851 559	481 792
KASSA VID ÅRETS SLUT	330 333	568 079
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-237 745	156 889

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

En kollektiv BRF-försäkring har tecknats för alla medlemmar, och som gäller tills vidare. Pga nya elapparater till vår tvättstuga har huvudsökringen för huset uppgraderats till 25A. Arbetet med att byta takfönster är beställt men har inte hunnit att påbörjas innan årsskiftet. Se vidare Byggnadens Tekniska status.

En egen hemsida har startats. Den kommer löpande att uppdateras med information om föreningen som kan vara till gagn för både befintliga och nya medlemmar. (www.flormansgarden.se).

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	630	630	630	630
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 323	1 732	1 734	2 050
Elkostnad/m ² totalyta	8	8	11	9
Värmekostnad/m ² totalyta	140	166	155	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	19	22	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	60	99	76
Soliditet (%)	19	13	13	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	48	8	52	65
Nettoomsättning (tkr)	603	603	603	604

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 957 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	47 927
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	114 991
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-20 000
summa balanserat resultat	142 918

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	142 918
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2014

2013

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

603 253

603 253

Övriga rörelseintäkter

Not 2

35

35

603 287

603 288

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Not 3

-24 588

-50 741

Driftkostnader

Not 4

-277 885

-280 084

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Not 5

-51 859

-54 516

Personalkostnader

Not 6

-17 127

-17 127

Avskrivningar

Not 7

-136 067

-136 252

-507 525

-538 719

RÖRELSERESULTAT

95 762

64 569

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

685

1 045

Räntekostnader

-48 520

-57 826

-47 835

-56 781

ÅRETS RESULTAT

47 927

7 788

TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNING

Reservering till fond för yttre underhåll

-20 000

-10 000

lanspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

0

ÅRETS RESULTAT EFTER FOND FÖRÄNDRING

27 927

-2 212

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	1 211 860	1 343 652
Maskiner och inventarier	24 225	0
	1 236 085	1 343 652
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 238 085	1 345 652
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	1 549	0
SBC Klientmedel i SHB	258 283	0
Övriga fordringar	77 837	77 395
Förutbetalda kostnader	0	11 832
	337 669	89 227
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	72 051	72 051
SBC klientmedel i SHB	0	496 028
	72 051	568 079
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	409 719	657 306
SUMMA TILLGÅNGAR	1 647 804	2 002 957

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Not 11			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		30 036	30 036
Reservfond		0	5 000
Kapitaltillskott		54 720	54 720
Fond för yttre underhåll	Not 12	87 247	62 247
		172 003	152 003
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		89 991	102 203
Årets resultat		47 927	7 788
		137 918	109 991
SUMMA EGET KAPITAL		309 921	261 994
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 265 978	1 657 298
		1 265 978	1 657 298
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		21 140	23 489
Skatteskulder		5	1 315
Övriga kortfristiga skulder		674	671
Upplupna kostnader	Not 14	3 456	30 312
Förutbetalda avgifter och hyror		46 630	27 878
		71 905	83 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 647 804	2 002 957
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	2 567 000	2 567 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:4) och Bokföringsnämndens uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar, 2003-09-12.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	25 år	25 år
Bredband	Fullt avskriven	10 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	ÅRSavgifter och Hyror	2014	2013
	Årsavgifter	603 253	603 253
		603 253	603 253
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämning	35	35
		35	35

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	5 175
	Gemensamma utrymmen	0	894
	Serviceavtal	4 671	3 411
	Förbrukningsmateriel	1 920	840
		6 591	10 319
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 950	3 297
	VVS	4 774	34 275
	Elinstallationer	2 523	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	750	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 850
		17 997	40 422
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	24 588	50 741

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	7 463	7 574
	Värme	133 729	159 015
	Vatten	29 957	18 086
	Sophämtning/renhållning	25 028	27 464
		196 177	212 139
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 140	14 217
	Bredband	40 096	34 368
		62 236	48 585
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 472	19 360
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	277 885	280 084

Not 5	ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- & RÖRELSEKOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	588	288
	Tele och datakommunikation	2 445	2 275
	Revisionsarvode extern revisor	-2 000	5 000
	Föreningskostnader	1 107	152
	Styrelseomkostnader	3 969	2 500
	Fritids och Trivselkostnader	1 567	1 920
	Förvaltningsarvode	34 298	33 277
	Administration	1 825	2 265
	Korttidsinventarier	0	2 999
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 060	3 840
		51 859	54 516

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	13 032	13 032
	Sociala kostnader	4 095	4 095
		17 127	17 127
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	2 003	2 003
	Förbättringar	129 789	134 249
	Inventarier	4 275	0
		136 067	136 252
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 285 327	3 285 327
	Utgående anskaffningsvärde	3 285 327	3 285 327
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 941 675	-1 805 424
	Årets avskrivningar enligt plan	-131 792	-136 252
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 073 467	-1 941 675
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 211 860	1 343 652
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark	4 356 000	4 356 000
		10 756 000	10 756 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 756 000	10 756 000
		10 756 000	10 756 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 213	32 213
	Nyanskaffningar	28 500	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 713	32 213
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 213	-32 213
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 275	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 488	-32 213
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 225	0

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	4 288
	Anticimex	0	1 651
	TeliaSonera	0	165
	Bredband	0	5 728
		0	11 832

Not 11 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	30 036	0	0	30 036
Reservfond	0	-5 000	0	5 000
Kapitaltillskott	54 720	0	0	54 720
Fond för yttre underhåll	87 247	25 000	0	62 247
S:a bundet eget kapital	172 003	20 000	0	152 003
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	89 991	-20 000	7 788	102 203
Årets resultat	47 927	47 927	-7 788	7 788
S:a fritt eget kapital	137 918	27 927	0	109 991
S:a eget kapital	309 921	47 927	0	261 994

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	62 247	52 247
Reservering enligt stadgar	20 000	10 000
Omföring reservfond	5 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	87 247	62 247

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

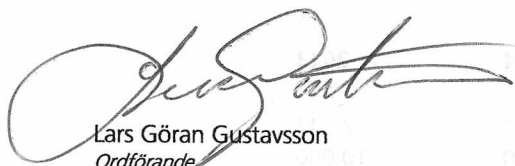
	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	0,000 %	0	389 125	
Swedbank	3,640 %	1 265 978	1 268 173	2017-08-20
Summa skulder till kreditinstitut		1 265 978	1 657 298	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		1 265 978	1 657 298	

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER

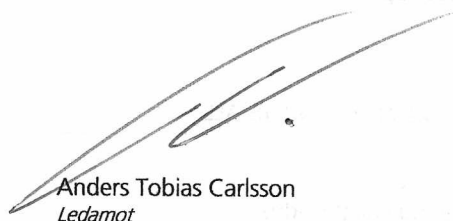
	2014-12-31	2013-12-31
El	0	774
Värme	0	20 136
Vatten	0	965
Extern revisor	0	4 500
Ränta	3 456	3 937
	3 456	30 312

Styrelsens underskrifter

LUND den 23/3 2015



Lars Göran Gustavsson
Ordförande



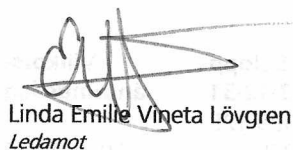
Anders Tobias Carlsson
Ledamot



Kaj Mikael Olof Davidsson
Ledamot



Gustav Rolf Gerry Håkansson
Ledamot



Linda Emilie Vineta Lövgren
Ledamot

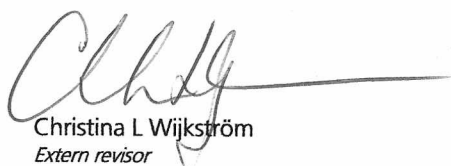


Elna Gunilla Månsson
Ledamot

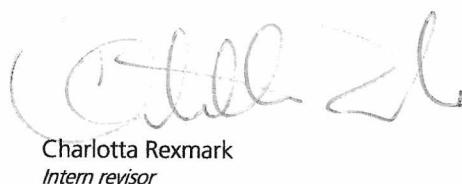
Vår revisionsberättelse har lämnats den

6/4

2015



Christina L Wijkström
Extern revisor



Charlotta Rexmark
Intern revisor