

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flormansgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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

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.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme (Lunds Energi).

Byggnadsår och ytor

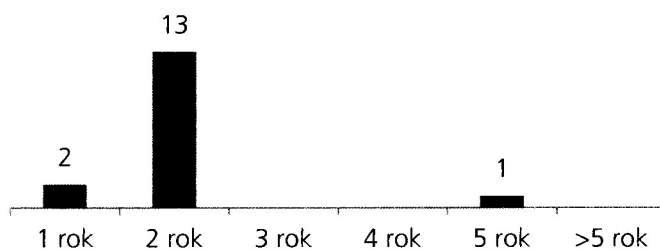
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1936.

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Säkerhetsdörrar	2005	
Målning av trapphus	2005 - 2006	
Omläggning av tak	2000	
Rörstambyte	1999 - 2002	
Elstambyte	1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avfuktare torkrum	2014	Byte
Översyn takfönster	2014	
Ventilation	2014	OKV
Entrédörrar	2015	Översyn
Ventiler tappvarmvatten	2015	Översyn

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Perspektiv Bredband
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Medlemslägenheter: 16 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Mats Åke Hallesjö	Ledamot
Anders Tobias Carlsson	Ledamot
Linda Emilie Vineta Lövgren	Ledamot
Lars Göran Gustavsson	Ledamot
Birthe Maria Ragvald Andreassen	Ledamot
Carl Håkan Axelsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina L Wijkström	Ordinarie Extern
Charlotta Rexmark	Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen antog nya stadgar vid årsmötet. Stadgarna som gäller tills vidare är daterade 2013-05-06.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

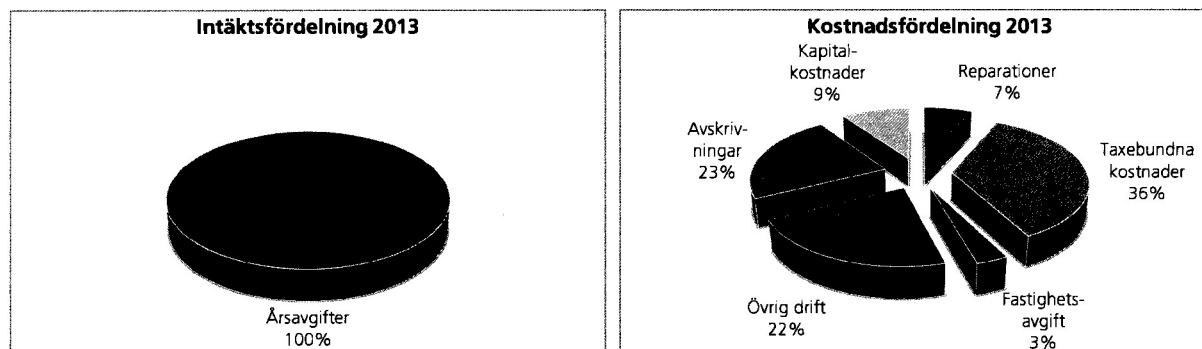
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Amortering av föreningens lån sker ungefär i samma takt som avskrivningar sker.

En underhållsplan (20år), vilken i sina huvuddrag efterföljs, upprättades 2009.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 957 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	630	630	630	637
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 732	1 734	2 050	2 051
Elkostnad/m ² totalyta	8	11	9	13
Värmekostnad/m ² totalyta	166	155	130	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	22	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	99	76	92

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	7 788
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	112 203
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 000
summa balanserat resultat	109 991

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **109 991**

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1
Övriga rörelseintäkter	

603 253	603 262
35	51
603 288	603 313

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader
Reparationer
Taxebundna kostnader
Övriga driftskostnader
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader
Personalkostnader
Avskrivningar

-10 319	-9 253
-40 422	0
-212 139	-206 639
-48 585	-14 848
-19 360	-21 840
-54 516	-46 489
-17 127	-17 127
-136 252	-141 249
-538 719	-457 444

RÖRELSERESULTAT

64 569

145 869

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter
Räntekostnader

1 045	900
-57 826	-95 074
-56 781	-94 174

ÅRETS RESULTAT

7 788

51 695

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	1 343 652	1 479 903
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		1 343 652	1 479 903
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 000	2 000
		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 345 652	1 481 903
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		0	32 555
Övriga fordringar		77 395	77 896
Förutbetalda kostnader	Not 5	11 832	13 123
		89 227	123 574
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		72 051	72 051
SBC klientmedel i SHB		496 028	339 140
		568 079	411 190
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		657 306	534 764
SUMMA TILLGÅNGAR		2 002 957	2 016 668

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		30 036	30 036
Reservfond		5 000	5 000
Kapitaltillskott		54 720	54 720
Fond för yttre underhåll	Not 7	62 247	52 247
		152 003	142 003
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		102 203	60 508
Årets resultat		7 788	51 695
		109 991	112 203
SUMMA EGET KAPITAL		261 994	254 206
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 657 298	1 659 287
		1 657 298	1 659 287
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		23 489	26 446
Skatteskulder		1 315	0
Övriga kortfristiga skulder		671	669
Upplupna kostnader	Not 9	30 312	37 103
Förutbetalda avgifter och hyror		27 878	38 957
		83 665	103 174
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 002 957	2 016 668
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	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.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1,0 %	1,0 %
Fastighetsförbättringar	4,0 %	4,0 %
Standardförbättringar	10,0 %	10,0 %
Tvättstuga		10,0 %
Värmeanläggning	5,0 %	5,0 %
Elanläggning	5,0 %	5,0 %
Port/säkerhetsdörr	5,0 %	5,0 %
Stambyte	4,0 %	4,0 %
Bredband	10,0 %	10,0 %
Tak	5,0 %	5,0 %

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	2013	2012
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	603 253	603 262
	603 253	603 262

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	0	940
Snöröjning/sandning	5 175	2 627
Städning enligt beställning	0	3 750
Gemensamma utrymmen	894	0
Serviceavtal	3 411	795
Förbrukningsmateriel	840	1 141
	10 319	9 253

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	3 297	0
VVS	34 275	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 850	0
	40 422	0
Taxebundna kostnader		
El	7 574	10 815
Värme	159 015	148 272
Vatten	18 086	21 358
Sophämtning/renhållning	27 464	26 194
	212 139	206 639
Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 217	11 984
Bredband	34 368	2 864
	48 585	14 848
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 360	21 840
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	288	1 426
Tele och datakommunikation	2 275	2 411
Revisionsarvode extern revisor	5 000	2 250
Föreningskostnader	152	812
Styrelseomkostnader	2 500	1 615
Fritids och Trivselkostnader	1 920	282
Förvaltningsarvode	33 277	31 985
Administration	2 265	1 868
Korttidsinventarier	2 999	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 840	3 840
	54 516	46 489
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Löner	13 032	13 032
Sociala kostnader	4 095	4 095
	17 127	17 127
Avskrivningar		
Byggnad	2 003	2 003
Förbättringar	134 249	139 246
	136 252	141 249
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	538 719	457 444

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 285 327	3 285 327
Utgående anskaffningsvärde	3 285 327	3 285 327
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 805 424	-1 664 175
Årets avskrivningar enligt plan	-136 252	-141 249
Utgående avskrivning enligt plan	-1 941 675	-1 805 424
Planenligt restvärde vid årets slut	1 343 652	1 479 903
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark	4 356 000	3 388 000
	10 756 000	9 188 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	10 756 000	9 188 000
	10 756 000	9 188 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 213	32 213
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	32 213	32 213
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-32 213	-32 213
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 213	-32 213
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	4 288	5 640
Anticimex	1 651	1 590
TeliaSonera	165	165
Bredband	5 728	5 728
	11 832	13 123

**Not 6
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	5 000	0	0	5 000
Kapitaltillskott	54 720	0	0	54 720
Fond för yttre underhåll	62 247	10 000	0	52 247
Summa bundet eget kapital	152 003	10 000	0	142 003
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	102 203	-10 000	51 695	60 508
Årets resultat	7 788	7 788	-51 695	51 695
Summa fritt eget kapital	109 991	-2 212	0	112 203
Summa eget kapital	261 994	7 788	0	254 206

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	52 247	42 247
Reservering enligt stadgar	10 000	10 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	62 247	52 247

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Swedbank Hypotek	2,470 %	389 125	389 125	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek	3,640 %	1 268 173	1 270 162	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		1 657 298	1 659 287	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		1 657 298	1 659 287	

Not 9

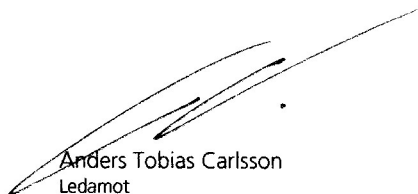
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	774	1 351
Värme	20 136	21 769
Vatten	965	3 336
Sophämtning	0	2 193
Extern revisor	4 500	4 500
Ränta	3 937	3 954
	30 312	37 103

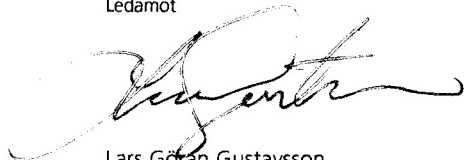
LUND den 7/4 2014



Carl Håkan Axelsson
Ledamot



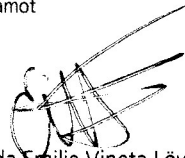
Anders Tobias Carlsson
Ledamot



Lars Göran Gustavsson
Ledamot



Mats Åke Hallesjö
Ledamot



Linda Emilie Vineta Lövgren
Ledamot



Birthe Maria Ragvald Andreasen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2014



Christina L. Wijkström
Extern revisor



Charlotta Rexmark
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Flormansgården (org nr 745000-0919)

Räkenskapsår: 2013-01-01—2013-12-31

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen vald revisorer, har granskat föreningens räkenskaper för 201~~2~~³ och får härmed lämna följande revisionsberättelse:

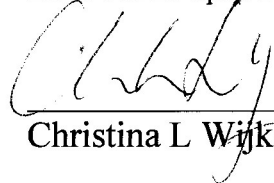
För fullföljandet av uppdraget har vi tagit del av dess räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året, och övriga handlingar som lämna upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är upprättade enligt god redovisningssed och den företagna revisionen har inte givit anledning till någon anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att för den tid revisionen avser:

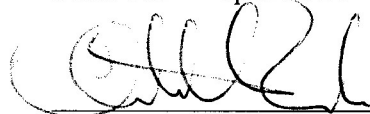
- fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen
- godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt
- att bevilja styrelsen full ansvarsfrihet, då denna på fullt tillfredsställande sätt iakttagit föreningens bästa.

Lund den 23 april 2014



Christina L Wikström

Lund den 2⁴ april 2014



Charlotta Rexmark