



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Flormansgården

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flormansgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2009 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Styrelsen

John Gustav Geron Fellenius	Ledamot
Erik Olof Ragnar Hedling	Ledamot
Per Oscar Fredrik Svensson	Ledamot
Anders Erik Mikael Åkerblom	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina L Wijkström	Ordinarie Extern
Charlotta Rexmark	Ordinarie Intern

Valberedning

Anna Meeuwisse
Oscar Renvall Behm

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
PRENNELYCKAN 12	1935	Lund
PRENNELYCKAN 18	1937	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme (Lunds Energi).

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

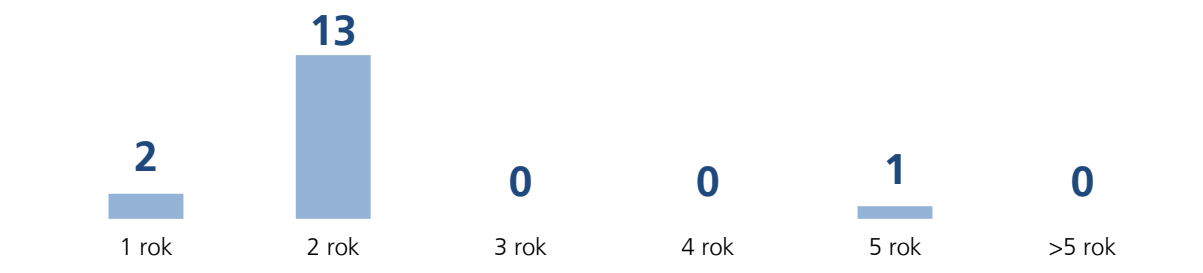
Fastigheternas värdeår är 1936.

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
Ställdon, Ventiler tappvarmvatten	2017	Översyn
Borttagande av stenmangel	2016	
Byte av signalmottagare TV	2016	
Ställdon, Ventiler tappvarmvatten	2016	Översyn
Entrédörrar	2016	Översyn
Ny Torkanläggning tvättstuga	2014	Ny installation
Byte av Takfönster	2014 - 2015	Ny installation
OVK	2014	
Byte av Expansionskärl	2013	
reparation av hussockel och staket	2011	Lagning ,målning
Cykelgarage	2010	Nybyggnad med belysning
Värmesystem	2007	Allm. Renovering och byte till termostattvred
Målning av trapphus	2005 - 2006	
Säkerhetsdörrar	2005	
Omläggning av tak	2000	
Rörstambyte	1999 - 2002	
Elstambyte	1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsstammar och stickledningar	2018	Spolning
Ventiler till kall- och varmvatten	2019	
Fasad, balkonger och fönster	2020	Bedömning av omfattning av behov kommer att ske.
renovering tvättstuga, källare	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Perspektiv Bredband
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Obligé t o m dec 2017
Trädgårdsskötsel	HSB från 170101
Trappstädning	Clockrent AB fr o m dec 2017

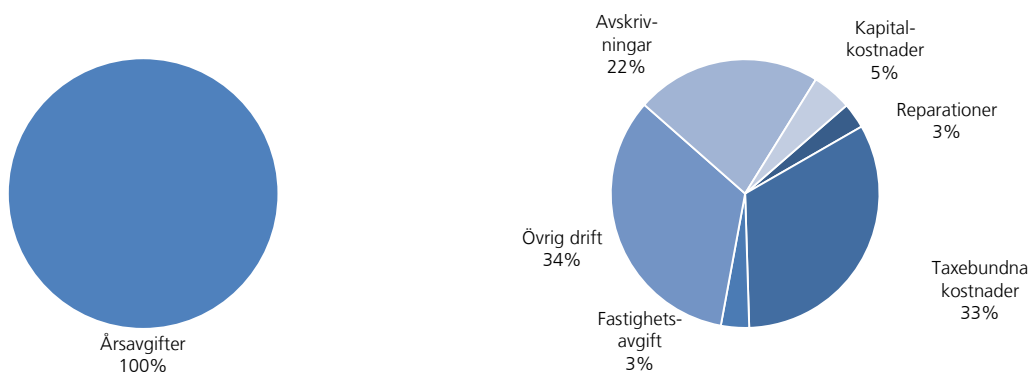
Föreningens ekonomi

Föreningen är lågt belånad.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	635 594	427 743
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	627 336	629 251
Finansiella intäkter	115	466
Minskning kortfristiga fordringar	699	571
	628 150	630 288
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	452 993	371 983
Finansiella kostnader	29 668	45 970
Minskning av långfristiga skulder	352 953	2 675
Minskning av kortfristiga skulder	4 028	1 810
	839 642	422 437
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	424 102	635 594
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-211 492	207 851

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 räkenskapsåret

Nytt avtal med Clockrent AB angående trappstädning fr o m dec 2017

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 3 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	656	656	630
Lån/m ² bostadsrättsyta	949	1 318	1 320	1 323
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	12	8
Värmekostnad/m ² totalyta	143	151	152	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	25	21	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	48	48	51
Soliditet (%)	28	22	19	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6	73	-5	48
Nettoomsättning (tkr)	627	628	627	603

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 957 m² bostäder.

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	30 036	0	0	30 036
Kapitaltillskott	54 720	0	0	54 720
Fond för yttre underhåll	68 681	20 400	0	48 281
S:a bundet eget kapital	153 437	20 400	0	133 037
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	224 389	-20 400	73 396	171 393
Årets resultat	6 421	6 421	-73 396	73 396
S:a fritt eget kapital	230 811	-13 979	0	244 789
S:a eget kapital	384 248	6 421	0	377 826

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 421
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	244 789
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-20 400
summa balanserat resultat	230 810

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	230 810
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	627 336	627 751
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 500
Summa rörelseintäkter		627 336	629 251
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-358 843	-315 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 150	-56 012
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-138 369	-138 369
Summa rörelsekostnader		-591 362	-510 351
RÖRELSERESULTAT		35 974	118 900
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 668	-45 970
Summa finansiella poster		-29 553	-45 504
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		6 421	73 396
ÅRETS RESULTAT		6 421	73 396

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	831 564	956 118
Maskiner och inventarier	Not 9	25 384	39 199
Summa materiella anläggningstillgångar		856 948	995 317
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		858 948	997 317
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	431 908	644 099
Summa kortfristiga fordringar		431 908	644 099
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		70 345	70 345
Summa kassa och bank		70 345	70 345
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		502 253	714 444
SUMMA TILLGÅNGAR		1 361 201	1 711 760

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 036	30 036
Kapitaltillskott		54 720	54 720
Fond för yttre underhåll	Not 12	68 681	48 281
Summa bundet eget kapital		153 437	133 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		224 389	171 393
Årets resultat		6 421	73 396
Summa fritt eget kapital		230 811	244 789
SUMMA EGET KAPITAL		384 248	377 826
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	904 727	1 258 080
Summa långfristiga skulder		904 727	1 258 080
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 200	2 800
Leverantörsskulder		23 692	26 149
Skatteskulder		19	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	45 315	46 905
Summa kortfristiga skulder		72 226	75 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 361 201	1 711 760

Noter

Beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboksutet. 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	25 år	25 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	627 385	627 385
Trappstädnings-/Städavgifter	0	415
Öresutjämning	-49	-49
	627 336	627 751

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	0	1 500
	0	1 500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 020	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 750	0
	Snöröjning/sandning	431	0
	Städning entreprenad	28 295	27 235
	Städning enligt beställning	0	2 235
	Förbrukningsmateriel	0	75
		57 496	29 545
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 863	6 187
	Entré/trapphus	0	1 493
	Lås	10 918	4 806
	VVS	2 791	0
	Elinstallationer	0	1 451
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 925
	Mark/gård/utemiljö	0	2 782
		19 572	19 644
	Taxebundna kostnader		
	El	16 993	16 869
	Värme	136 772	144 092
	Vatten	27 410	24 021
	Sophämtning/renhållning	22 747	24 282
		203 922	209 264
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 445	2 862
	Bredband	34 368	34 368
		56 813	37 230
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 040	20 288
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	358 843	315 971

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	2 144	919
	Tele- och datakommunikation	4 459	2 949
	Juridiska åtgärder	26 823	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 531
	Övriga förluster	0	1 706
	Revisionsarvode extern revisor	3 125	3 125
	Föreningskostnader	900	704
	Styrelseomkostnader	3 266	800
	Förvaltningsarvode	37 630	36 625
	Administration	1 748	2 795
	Korttidsinventarier	2 182	829
	Konsultarvode	7 843	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	4 030
		94 150	56 012

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	2 003	2 003
	Förbättringar	122 551	122 551
	Inventarier	13 815	13 815
		138 369	138 369
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-2 329 209	-2 204 656
	Årets avskrivningar enligt plan	-124 554	-124 554
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 453 763	-2 329 209
	Planenligt restvärde vid årets slut	831 564	956 118
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 800 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
		13 000 000	13 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 000 000	13 000 000
		13 000 000	13 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 288	101 288
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	101 288	101 288
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-62 089	-48 274
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 815	-13 815
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-75 904	-62 089
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 384	39 199

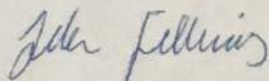
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	78 151	78 117
	Skattefordran	0	733
	Klientmedel hos SBC	353 757	565 249
		431 908	644 099
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	48 281	107 247
	Reservering enligt stadgar	20 400	20 000
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-78 966
	Vid årets slut	68 681	48 281
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank 2,720 %	907 927	1 260 880
	Summa skulder till kreditinstitut	907 927	1 260 880
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 200	-2 800
		904 727	1 258 080
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 891 927 kr.		
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 567 000	2 567 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	1 852	3 442
	Avgifter och hyror	43 463	43 463
		45 315	46 905

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

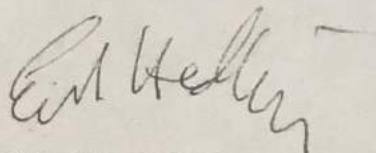
Inga större underhållsarbeten planeras

Styrelsens underskrifter

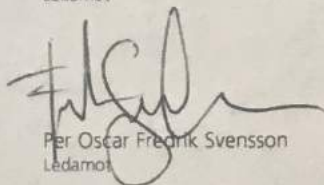
LUND den 14/3 2018



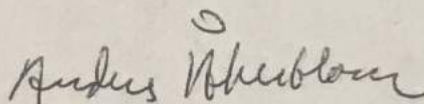
John Gustav Geron Fellenius
Ledamot



Erik Olof Ragnar Hedling
Ledamot

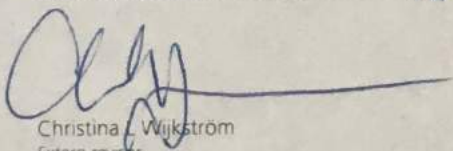


Per Oscar Fredrik Svensson
Ledamot

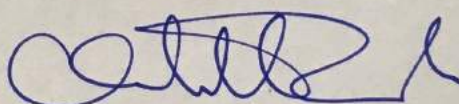


Anders Erik Mikael Åkerblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2018



Christina Wikström
Extern revisor



Charlotta Rexmark
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Flormansgården (org nr 745000-0919)

Räkenskapsår: 2017-01-01—2017-12-31

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen vald revisorer, har granskat föreningens räkenskaper för 2017 och får härmed lämna följande revisionsberättelse:

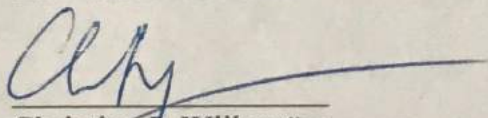
För fullföljandet av uppdraget har vi tagit del av dess räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året, och övriga handlingar som lämna upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

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

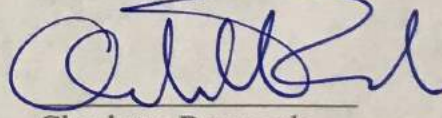
Vi rekommenderar därför föreningsstämman att för den tid revisionen avser:

- 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 26 mars 2018


Christina L. Wijkström

Lund den 26 mars 2018


Charlotta Rexmark