



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Flormansgården

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flormansgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018-05-23 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.

Styrelsen

Erik Olof Ragnar Hedling	Ledamot
Elna Gunilla Månsson	Ledamot
Carl Max Andreas Svensson	Ledamot
Anders Erik Mikael Åkerblom	Ledamot

Elsa Johanna Jönsson	Suppleant
Astrid Maria Jönsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina L Wijkström	Ordinarie Extern
Charlotta Rexmark	Ordinarie Intern

Valberedning

Anna Meeuwisse
Kerstin Nystedt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-11.

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.

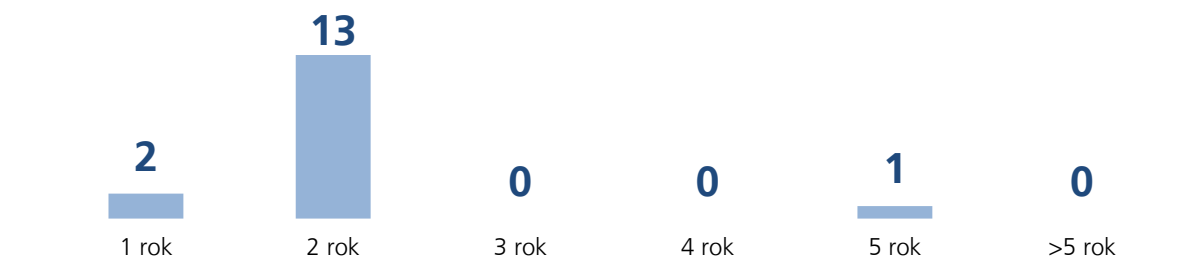
Fastigheternas värdeår är 1936.

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
Portlås, service	2018	
Radiatorer, service	2018	
Stamspolning, filmning, rensning	2018	
Dörrstängare, byte	2018	
Tvättmaskin, ventilbyte	2018	
Avloppsstammar och stickledningar	2018	Spolning
Värmeväxlare, service	2018	
Energideklaration	2018	
Ställdon, Ventiler tappvarmvatten	2017	Översyn
Borttagande av stenmangel	2016	
Entrédörrar	2016	Översyn
Ställdon, Ventiler tappvarmvatten	2016	Översyn
Byte av signalmottagare TV	2016	
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
Säkerhetsdörrar	2005	
Målning av trapphus	2005 - 2006	
Omläggning av tak	2000	
Rörstam-relining, vattenstambyte	1999 - 2002	
Elstambyte	1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
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.

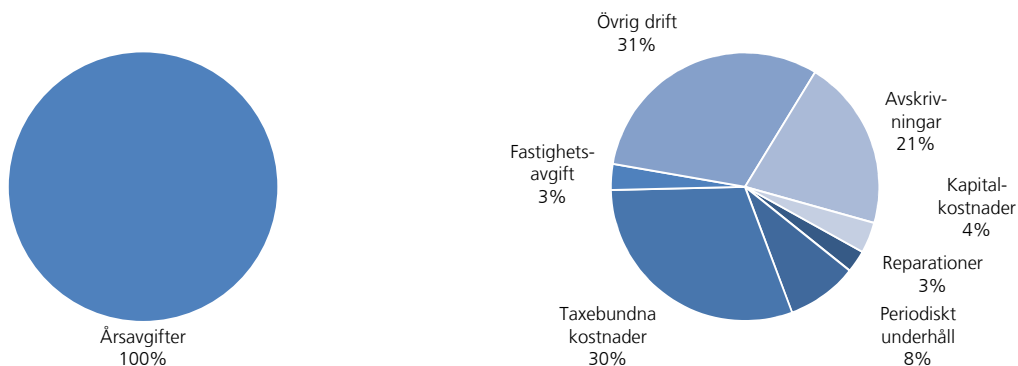
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Perspektiv Bredband
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	HSB från 170101
Trappstädning	Clockrent AB fr o m dec 2017

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	424 102	635 594
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	628 636	627 336
Finansiella intäkter	0	115
Minskning kortfristiga fordringar	75 000	699
Ökning av kortfristiga skulder	43 053	0
	746 689	628 150
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	508 939	452 993
Finansiella kostnader	24 725	29 668
Minskning av långfristiga skulder	3 259	352 953
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 028
	536 923	839 642
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	633 867	424 102
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	209 766	-211 492

*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 1 337 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

Vg se rubrik Teknisk status, Utfört underhåll

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	656	656	656
Lån/m ² bostadsrättsyta	945	949	1 318	1 320
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	18	12
Värmekostnad/m ² totalyta	139	143	151	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	25	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	31	48	48
Soliditet (%)	25	28	22	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	6	73	-5
Nettoomsättning (tkr)	627	627	628	627

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	107 681	39 000	0	68 681
S:a bundet eget kapital	192 437	39 000	0	153 437
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	191 811	-39 000	6 421	224 389
Årets resultat	-43 397	-43 397	-6 421	6 421
S:a fritt eget kapital	148 414	-82 397	0	230 811
S:a eget kapital	340 851	-43 397	0	384 248

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-43 397
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	230 811
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 000
summa balanserat resultat	148 414

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	148 414
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	627 336	627 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 300	0
Summa rörelseintäkter		628 636	627 336
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-415 083	-358 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 957	-94 150
Personalkostnader	Not 6	-32 900	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-138 369	-138 369
Summa rörelsekostnader		-647 308	-591 362
RÖRELSERESULTAT		-18 672	35 974
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 725	-29 668
Summa finansiella poster		-24 725	-29 553
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-43 397	6 421
ÅRETS RESULTAT		-43 397	6 421

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	707 010	831 564
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	11 569	25 384
Summa materiella anläggningstillgångar		718 579	856 948
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		720 579	858 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	491 673	431 908
Summa kortfristiga fordringar		491 673	431 908
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		145 345	70 345
Summa kassa och bank		145 345	70 345
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		637 018	502 253
SUMMA TILLGÅNGAR		1 357 598	1 361 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 036	30 036
Kapitaltillskott		54 720	54 720
Fond för yttre underhåll	Not 13	107 681	68 681
Summa bundet eget kapital		192 437	153 437
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		191 811	224 389
Årets resultat		-43 397	6 421
Summa fritt eget kapital		148 414	230 811
SUMMA EGET KAPITAL		340 851	384 248
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	901 168	904 727
Summa långfristiga skulder		901 168	904 727
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 500	3 200
Leverantörsskulder		24 616	23 692
Skatteskulder		371	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	87 092	45 315
Summa kortfristiga skulder		115 579	72 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 357 598	1 361 201

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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	627 385	627 385
Öresutjämning	-49	-49
	627 336	627 336

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	1 300	0
	1 300	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 956	25 020
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 750
	Snöröjning/sandning	7 641	431
	Städning entreprenad	15 000	28 295
	Myndighetstillsyn	7 500	0
	Gård	698	0
	Förbrukningsmateriel	356	0
		57 151	57 496
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 869	5 863
	Entré/trapphus	1 452	0
	Lås	6 058	10 918
	VVS	4 456	2 791
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 000	0
		17 835	19 572
	Periodiskt underhåll		
	VVS	57 048	0
		57 048	0
	Taxebundna kostnader		
	El	16 671	16 993
	Värme	133 380	136 772
	Vatten	29 588	27 410
	Sophämtning/renhållning	23 477	22 747
	Grovsopor	1 099	0
		204 215	203 922
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 074	22 445
	Bredband	34 368	34 368
		57 442	56 813
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 392	21 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	415 083	358 843
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 451	2 144
	Tele- och datakommunikation	5 180	4 459
	Juridiska åtgärder	0	26 823
	Revisionsarvode extern revisor	3 125	3 125
	Föreningskostnader	388	900
	Styrelseomkostnader	0	3 266
	Fritids- och trivselkostnader	1 270	0
	Förvaltningsarvode	39 047	37 630
	Administration	2 792	1 748
	Korttidsinventarier	0	2 182
	Konsultarvode	2 594	7 843
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 110	4 030
		60 957	94 150

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	0
	Sociala kostnader	7 900	0
		32 900	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 003	2 003
	Förbättringar	122 551	122 551
	Inventarier	13 815	13 815
		138 369	138 369
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-2 453 763	-2 329 209
	Årets avskrivningar enligt plan	-124 554	-124 554
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 578 317	-2 453 763
	Planenligt restvärde vid årets slut	707 010	831 564
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 213	32 213
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 213	32 213
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 213	-32 213
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 213	-32 213
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 075	69 075
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	69 075	69 075
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-43 691	-29 876
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 815	-13 815
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-57 506	-43 691
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 569	25 384
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	3 151	78 151
	Klientmedel hos SBC	488 522	353 757
		491 673	431 908

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	68 681	48 281
	Reservering enligt stadgar	39 000	20 400
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	107 681	68 681

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,720 %	904 668	907 927	2027-03-25
	Summa skulder till kreditinstitut		904 668	907 927	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 500	-3 200	
			901 168	904 727	

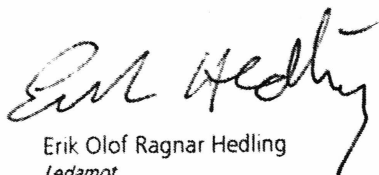
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 887 168 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 567 000	2 567 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	25 000	0
	Sociala avgifter	7 900	0
	Ränta	1 914	1 852
	Avgifter och hyror	52 278	43 463
		87 092	45 315

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2019


Erik Olof Ragnar Hedling
Ledamot

(Elna Gunilla Månsson)
Ledamot Avgått

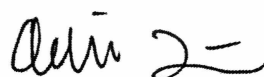
(Carl Max Andreas Svensson)
Ledamot
Bortrest


Anders Erik Mikael Åkerblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5, 14 2019


Christina L. Wijkström
Extern revisor

Charlotta Rexmark
Intern revisor


Astrida Jönsson
Suppleant


Elsa Jönsson
Suppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Flormansgården (org nr 745000-0919)

Räkenskapsår: 2018-01-01—2018-12-31

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen vald revisorer, har granskat föreningens räkenskaper för 2018 och får härmed lämna följande revisionsberättelse:

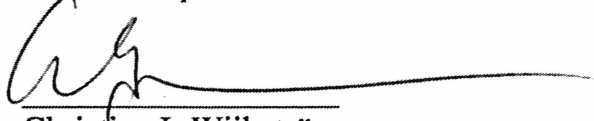
För fullföljandet av uppdraget har vi tagit del av dess räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året, och övriga handlingar som lämna upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

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:

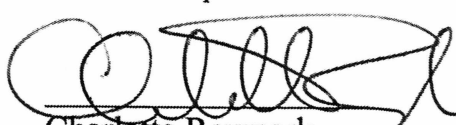
- fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen
- godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt
- att bevilja styrelsen full ansvarsfrihet, då denna på fullt tillfredsställande sätt iakttagit föreningens bästa.

Lund den 5 april 201



Christina L Wijkström

Lund den 5 april 2019



Charlotta Rexmark