

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flormansgården

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

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 att höjas.

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 har sitt säte i Lund.

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 serviceväg till gården.

Styrelsen

Elise Olivia Edholm	Ledamot	
Erik Olof Ragnar Hedling	Ledamot	
Carl Max Andreas Svensson	Ledamot	
Anders Erik Mikael Åkerblom	Ledamot	Ordf

Astrid Maria Jönsson	Suppleant
Elsa Johanna Jönsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina L Wijkström	Ordinarie Extern
Charlotta Rexmark	Ordinarie Intern

Valberedning

Anna Meeuwisse
Emmy Weibull

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

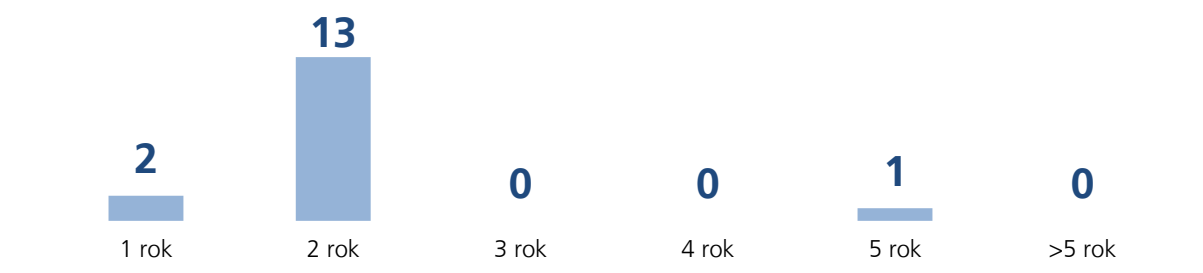
Fastigheternas värdeår är 1936.

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.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tätning av takfönster, byte av 1 fönster	2019	
Byte av dörrstängare 4A	2019	
Ventiler till kall- och varmvatten	2019	
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
Ställdon, Ventiler tappvarmvatten	2016	Översyn
Entrédörrar	2016	Översyn
Byte av signalmottagare TV	2016	
Borttagande av stenmangel	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 termostativred
Säkerhetsdörrar	2005	
Målning av trapphus	2005 - 2006	
Omläggning av tak	2000	
Rörstam-relining, vattenstambyte	1999 - 2002	
Elstambyte	1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad, balkonger och fönster	2020	Bedömning av behov genomfört av byggnadsteknisk ingenjör 2019. Anlitande av projektledare sker 2020. Renovering hösten 2020.
renovering tvättstuga, källare	2022	

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

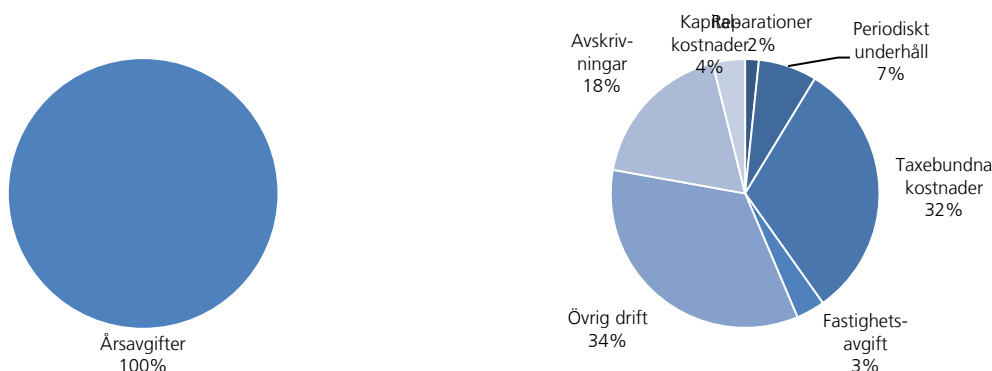
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	633 867	424 102
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	627 336	628 636
Minskning kortfristiga fordringar	0	75 000
Ökning av kortfristiga skulder	9 807	43 053
	637 143	746 689
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	496 330	508 939
Finansiella kostnader	24 496	24 725
Ökning av kortfristiga fordringar	2 709	0
Minskning av långfristiga skulder	3 597	3 259
	527 132	536 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	743 878	633 867
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	110 011	209 766

*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 1 377 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

Tätning av 11 st takfönster. Beställning av byte av 1 takfönster.

Besiktning och uppdatering av underhållsplanen. Bedömning av vilka åtgärder som behövs vid fasadrenovering, balkongrenovering och renovering av fönster. Planering av renovering. Upphandling av projektledare pågår.

Byte av dörrstängare port 4A.

Byte av ventil och värmeelement tvättmaskin.

Beskärning av syrener framsida och murgröna gårdssida.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 1 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: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	656	656	656	656
Lån/m ² bostadsrättsyta	942	945	949	1 318
Elkostnad/m ² totalyta	20	17	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	136	139	143	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	31	29	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	26	31	48
Soliditet (%)	24	25	28	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-11	-43	6	73
Nettoomsättning (tkr)	627	627	627	628

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	149 081	41 400	0	107 681
S:a bundet eget kapital	233 837	41 400	0	192 437
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	107 014	-41 400	-43 397	191 811
Årets resultat	-10 707	-10 707	43 397	-43 397
S:a fritt eget kapital	96 307	-52 107	0	148 414
S:a eget kapital	330 144	-10 707	0	340 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-10 707
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	148 414
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 400
summa balanserat resultat	96 307

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

45 375
141 682

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	627 336	627 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 300
Summa rörelseintäkter		627 336	628 636

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-390 737	-415 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 828	-60 957
Personalkostnader	Not 6	-37 765	-32 900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-117 216	-138 369
Summa rörelsekostnader		-613 547	-647 308

RÖRELSERESULTAT

13 789 **-18 672**

FINANSIELLA POSTER

Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 496	-24 725
Summa finansiella poster		-24 496	-24 725

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-10 707 **-43 397**

ÅRETS RESULTAT

-10 707 **-43 397**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	599 334	707 010
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	2 029	11 569
Summa materiella anläggningstillgångar		601 363	718 579
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		603 363	720 579
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	604 393	491 673
Summa kortfristiga fordringar		604 393	491 673
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		145 345	145 345
Summa kassa och bank		145 345	145 345
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		749 738	637 018
SUMMA TILLGÅNGAR		1 353 101	1 357 598

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 036	30 036
Kapitaltillskott		54 720	54 720
Fond för yttre underhåll	Not 13	149 081	107 681
Summa bundet eget kapital		233 837	192 437
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		107 014	191 811
Årets resultat		-10 707	-43 397
Summa fritt eget kapital		96 307	148 414
SUMMA EGET KAPITAL		330 144	340 851
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	897 339	901 168
Summa långfristiga skulder		897 339	901 168
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 732	3 500
Leverantörsskulder		24 393	24 616
Skatteskulder		1 011	371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	96 482	87 092
Summa kortfristiga skulder		125 618	115 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 353 101	1 357 598

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
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

	2019	2018
Årsavgifter	627 385	627 385
Öresutjämning	-49	-49
	627 336	627 336

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 300
	0	1 300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 916	25 956
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 225	0
	Snöröjning/sandning	8 412	7 641
	Städning entreprenad	15 408	15 000
	Myndighetstillsyn	0	7 500
	Gård	0	698
	Förbrukningsmateriel	435	356
		55 396	57 151
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 576	4 869
	Entré/trapphus	0	1 452
	Lås	3 483	6 058
	VVS	0	4 456
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 000
		10 059	17 835
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	57 048
	Fönster	45 375	0
		45 375	57 048
	Taxebundna kostnader		
	El	18 796	16 671
	Värme	129 895	133 380
	Vatten	28 522	29 588
	Sophämtning/renhållning	23 377	23 477
	Grovsopor	0	1 099
		200 590	204 215
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 917	23 074
	Bredband	34 368	34 368
		57 285	57 442
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 032	21 392
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	390 737	415 083
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	919	2 451
	Tele- och datakommunikation	5 257	5 180
	Revisionsarvode extern revisor	3 125	3 125
	Föreningskostnader	494	388
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 270
	Förvaltningsarvode	40 274	39 047
	Administration	1 069	2 792
	Konsultarvode	12 500	2 594
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		67 828	60 957

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	25 000
	Sociala kostnader	7 765	7 900
		37 765	32 900
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 003	2 003
	Förbättringar	105 674	122 551
	Inventarier	9 540	13 815
		117 216	138 369
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-2 578 317	-2 453 763
	Årets avskrivningar enligt plan	-107 676	-124 554
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 685 993	-2 578 317
	Planenligt restvärde vid årets slut	599 334	707 010
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 200 000
		13 800 000	13 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 800 000	13 000 000
		13 000 000	13 000 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	69 075	69 075	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	69 075	69 075	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-57 506	-43 691	
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 540	-13 815	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-67 046	-57 506	
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 029	11 569	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000	
		2 000	2 000	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	5 860	3 151	
	Klientmedel hos SBC	598 533	488 522	
		604 393	491 673	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	107 681	68 681	
	Reservering enligt stadgar	41 400	39 000	
	Omföring reservfond	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	149 081	107 681	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats	Belopp	Belopp	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Swedbank 2,720 %	901 071	904 668	2027-03-25
	Summa skulder till kreditinstitut	901 071	904 668	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 732	-3 500	
		897 339	901 168	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 882 411 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 567 000	2 567 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	30 000	25 000
	Sociala avgifter	8 596	7 900
	Ränta	1 838	1 914
	Avgifter och hyror	56 048	52 278
		96 482	87 092

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Upphandling av projektledare för fasadrenovering.
	Byte av 1 takfönster.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2020

Elise Olivia Edholm
Ledamot

Erik Olof Ragnar Hedling
Ledamot

Carl Max Andreas Svensson
Ledamot

Anders Erik Mikael Åkerblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Christina L Wijkström
Extern revisor

Charlotta Rexmark
Intern revisor