



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Flormansgården



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flormansgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 gårdsväg.

Styrelsen

Anders Åkerblom	Ordförande
Niels Axel Andersson Svärd	Ledamot
Elise Edholm	Ledamot
Erik Olof Ragnar Hedling	Ledamot

Astrid Jönsson	Suppleant
Elsa Jönsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anneli Jönsson	Ordinarie Extern	Ekonómica Lund
Charlotta Rexmark	Ordinarie Intern	

Valberedning

Anna Meeuwisse

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-15.

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.

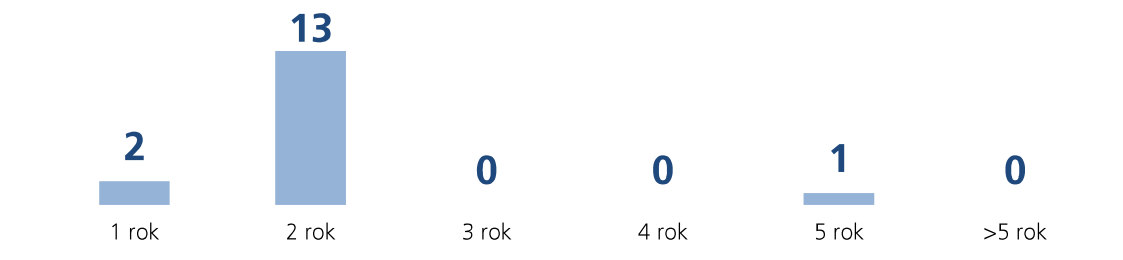
Fastigheternas värdeår är 1936.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal, vind

Gemensamhetslokal, källare (fd mangelrum)

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
Renovering av fasad, fönster, balkonger, tvättstuga, mangelrum	2020 - 2021	Fasad: Rivning gammal puts, nätning samt omputsning och målning. Fönster och balkongdörrar: Renovering och ommålning. Balkonger: Omputsning, rostskyddsbehandling, ny beläggning och nya plåtar. Toalett källare 4A: Renovering och återinstallering. Tvättstuga: Renovering och installering av ny tvättmaskin. Mangelrum: Renovering. Källarfönster: Installation av tvåglasfönster i tvättstuga och mangelrum. Entréer: Omgjutning av golvplatta. Ytterbelysning: Nya armaturer och gårdsbelysning. Tak och stuprännor: Renovering av takstolar, byte av takfotslådor och stuprännor/stuprör.
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
Borttagande av stenmangel	2016	
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 termostativred
Säkerhetsdörrar	2005	
Målning av trapphus	2005 - 2006	
Omläggning av tak	2000	
Rörstam-relining, vattenstambyte	1999 - 2002	
Elstambyte	1999	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Perspektiv Bredband
Ekonomisk förvaltning	SBC
Trappstädning	Hemservice2
Service fjärrvärme	Kraftringen

Föreningens ekonomi

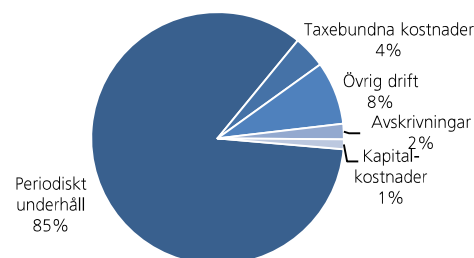
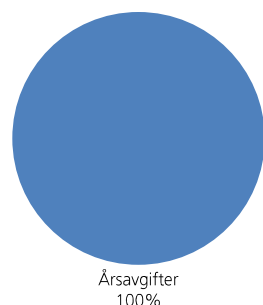
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-06-01 med 1,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-08-19 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 933 938	743 878
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	654 474	638 404
Finansiella intäkter	503	0
Ökning av långfristiga skulder	1 974 116	4 296 029
Ökning av kortfristiga skulder	302 716	43 350
	2 931 809	4 977 783
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 963 067	1 759 937
Finansiella kostnader	64 509	27 785
Ökning av kortfristiga fordringar	534	0
	5 028 110	1 787 723
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 837 638	3 933 938
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 096 300	3 190 060

*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 1 459 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

Renovering av fasad, fönster och balkonger, v g se under rubriken utfört underhåll.

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	665	656	656
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 493	5 431	942	945
Elkostnad/m ² totalyta	22	24	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	145	130	136	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	30	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	29	26	26
Soliditet (%)	0	0	24	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 473	-1 252	-11	-43
Nettoomsättning (tkr)	654	637	627	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	41 400	41 400	-145 106	145 106
S:a bundet eget kapital	126 156	41 400	-145 106	229 862
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 047 884	-41 400	-1 106 766	100 282
Årets resultat	-4 473 123	-4 473 123	1 251 872	-1 251 872
S:a fritt eget kapital	-5 521 008	-4 514 523	145 106	-1 151 590
S:a eget kapital	-5 394 852	-4 473 123	0	-921 728

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 473 123
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 006 484
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 400
summa balanserat resultat	-5 521 007

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	41 400
att i ny räkning överförs	-5 479 607

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	654 474	636 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 576
Summa rörelseintäkter		654 474	638 404
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 649 565	-1 465 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 766	-214 567
Personalkostnader	Not 6	-40 736	-79 420
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-100 525	-102 554
Summa rörelsekostnader		-5 063 592	-1 862 491
RÖRELSERESULTAT		-4 409 118	-1 224 087
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 509	-27 785
Summa finansiella poster		-64 006	-27 785
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 473 123	-1 251 872
ÅRETS RESULTAT		-4 473 123	-1 251 872

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	398 284	498 809
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		398 284	498 809
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		400 284	500 809
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 844 032	3 794 453
Summa kortfristiga fordringar		1 844 032	3 794 453
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	145 345
Summa kassa och bank		0	145 345
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 844 032	3 939 798
SUMMA TILLGÅNGAR		2 244 316	4 440 608

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 036	30 036
Kapitaltillskott		54 720	54 720
Fond för yttre underhåll	Not 13	41 400	145 106
Summa bundet eget kapital		126 156	229 862
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 047 884	100 282
Årets resultat		-4 473 123	-1 251 872
Summa fritt eget kapital		-5 521 008	-1 151 590
SUMMA EGET KAPITAL		-5 394 852	-921 728
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 995 056	5 171 480
Summa långfristiga skulder		2 995 056	5 171 480
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 176 160	25 620
Leverantörsskulder		359 136	20 079
Skatteskulder		2 147	1 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	106 669	143 314
Summa kortfristiga skulder		4 644 112	190 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 244 316	4 440 608

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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	2021	2020
	Årsavgifter	654 470	636 797
	Öresutjämning	3	31
		654 474	636 828

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	0	1 576
		0	1 576

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 292	25 212
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 270	0
	Städning entreprenad	22 720	18 010
	Förbrukningsmateriel	1 197	613
		32 479	43 835
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	6 185
	Källare	0	7 182
	Lås	1 488	897
	VVS	1 489	0
	Elinstallationer	2 706	0
		5 683	14 264
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	10 350
	Elinstallationer	54 694	0
	Fasad	4 255 862	1 090 188
	Fönster	0	30 000
		4 310 556	1 130 538
	Taxebundna kostnader		
	El	21 288	22 722
	Värme	138 333	123 946
	Vatten	26 721	25 888
	Sophämtning/renhållning	23 899	23 700
		210 241	196 256
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 253	23 826
	Bredband	43 009	34 368
		67 262	58 194
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 344	22 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 649 565	1 465 951

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	584	3 052
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	0
	Föreningskostnader	563	538
	Styrelseomkostnader	0	311
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 345
	Förvaltningsarvode	41 788	40 896
	Administration	42 715	58 988
	Konsultarvode	176 547	105 157
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 320	4 280
		272 766	214 567

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 000	60 000
	Sociala kostnader	8 736	19 420
		40 736	79 420
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 003	2 003
	Förbättringar	98 522	98 522
	Inventarier	0	2 029
		100 525	102 554
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 285 327	3 285 327
	Utgående anskaffningsvärde	3 285 327	3 285 327
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 786 518	-2 685 993
	Årets avskrivningar enligt plan	-100 525	-100 525
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 887 043	-2 786 518
	Planenligt restvärde vid årets slut	398 284	498 809
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
		13 800 000	13 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 800 000	13 800 000
		13 800 000	13 800 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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 ack. avskrivningar enligt plan	-32 213	-32 213
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-69 075	-67 046
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 029
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-69 075	-69 075
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	6 394	5 860
	Klientmedel hos SBC	787 135	3 788 593
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		1 844 032	3 794 453

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	145 106	149 081
	Reservering enligt stadgar	41 400	41 400
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-145 106	-45 375
	Vid årets slut	41 400	145 106

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,720 %	892 716	897 100	2027-03-25
	Handelsbanken	0,650 %	2 150 000	2 150 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,000 %	2 128 500	2 150 000	2025-12-01
	Handelsbanken	0,700 %	2 000 000	0	2022-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		7 171 216	5 197 100	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 176 160	-25 620	
			2 995 056	5 171 480	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 040 716 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 264 250	2 567 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	36 000	60 000
	Sociala avgifter	11 311	18 852
	Ränta	5 966	4 787
	Avgifter och hyror	53 392	59 675
		106 669	143 314

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Mindre arbeten som återstått efter större fasadrenovering.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Lund den / 2022

Anders Åkerblom
Ordförande

Niels Axel Andersson Svärd
Ledamot

Elise Edholm
Ledamot

Erik Olof Ragnar Hedling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Anneli Jönsson
Extern revisor

Charlotta Rexmark
Intern revisor

RAPPORT FRÅN LEKMANNAREVISOR

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Flormansgården**.

Organisationsnummer **745000-0919**

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flormansgården. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med bostadsrättslagen.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.
- Styrelsens ledamöter har utfört sina uppdrag med omsorg och i enlighet med bostadsrättslagen.

Jag anser således att:

- föreningsstämman kan fastställa resultaträkningen och balansräkningen och
- bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Lund 2022-04-20

Anneli Jönsson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se