

Årsredovisning

Bostadsföreningen Blomstergården u p a

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 eget kapital kan utläsas under avsnittet Förändring eget kapital.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 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 till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1927-01-15. Nuvarande stadgar registrerades 1998-01-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Styrelsen

Joakim Wahlqvist	Ordförande
Caroline Blaszczyk Johansson	Sekreterare
Anna Jarnegren	Kassör
Jörgen Haraldsson	Ledamot
Karl Larsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Douglas Frisk	Ordinarie Intern	Intern revisor
---------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2017-12-20. Extra stämma med anledning av teckna gruppavtal bredband via ComHem.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Avenboken 19	1927	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

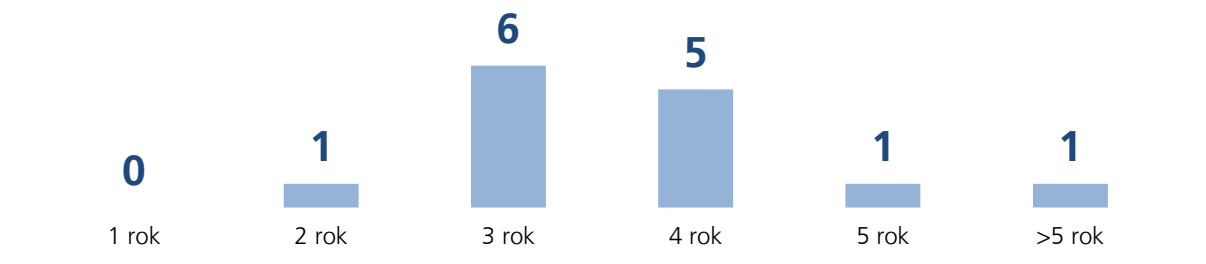
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 2 flerbostadshus.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 383 m², varav 1 383 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med andelsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Snickarbod

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

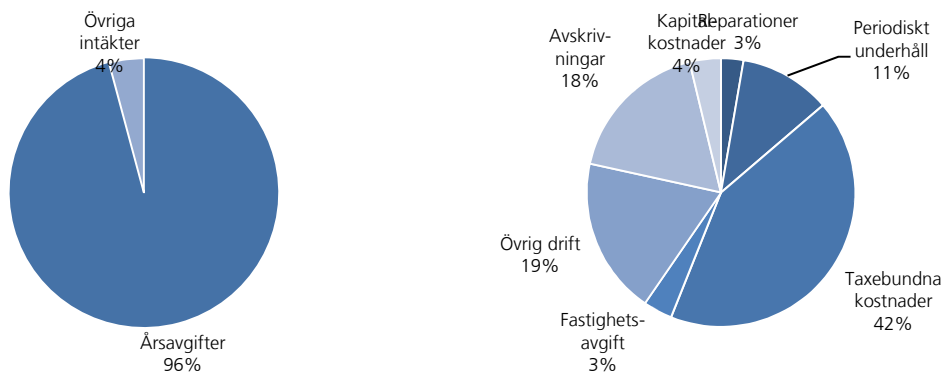
Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya elstammar	2016 - 2017	
Filterrening av värmesystem	2014 - 2018	Service en gång om året
Bygga av balkonger	2011 - 2012	
Nya kall-och varmvattenstammar	2000	
Nya avloppsstammar	2000 - 2017	Stammar byts successivt

Föreningens ekonomi

Föreningen har i och med bokslutet 2017 börjat att redovisa enligt K2 regelverket. Detta innebär att tidigare redovisningsprinciper till viss del har ändrats och redovisningen kan inte full ut jämföras med tidigare år. Byggnadens värde har netto redovisats varvid inget ursprungligt anskaffningsvärde finns att utgå ifrån. Avskrivningarna bygger på restvärdet 2016.

Styrelsen ska se över höjning av årsavgifterna.

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

- Det stora el-renoveringsarbetet med nya trefaskablar avslutades. Samtliga lägenheter har nu trefasledning. Källare och vindar i båda fastigheterna har nya elkablar samt ny LED-belysning. I trapphusen har det mesta av stigarkablarna klätts in i nya trälådor.
- En ny elmatningskabel har dragits mellan fastigheterna och medför nu att vi endast har ett elabonnemang för föreningen. Detta medför inte bara lägre abonnemangskostnader utan också en lägre försäkringspremie för föreningen.
- Det efterföljande målningsarbetet för elstamsbytet i trapphusen skjuts fram till nästföljande budgetår.
- Ersättning för tidigare elstamsbyte betalades ut till 4 medlemmar.
- En ny besiktning av sprickorna på balkongplattorna har utförts av behörig besiktningsman. Sprickorna kan medföra fukt- eller frostsador längre fram. Föreningen har därför begärt in offerter på kostnader att fylla igen skadorna med lämpligt medel.
- Samtliga förråd i källarna är uppmärkta efter vilka lägenheter de tillhör. Lägenhetsförteckningen gäller i detta fall.
- Två styrelseledamöter, Marcus Larsson och Thomas Lundberg flyttade från föreningen under året. Dessa har ersatts av Karl Larsson och Anna Jarnegren.
- Ny tvättmaskin köptes in till gårdshusets tvättstuga. Den är energisnålare och tystare.
- Nytt trädgårdsmöblemang, Grythyttan, inhandlades till gården.
- Ny grovdammsugare köptes in till föreningen. Teckningslista finns i snickarförrådet.
- Nya medlemmar hälsas välkomna till föreningen, Magnus och Cecilie, Felix och Sanna, Hannes och Susanne, Kristian och Sara med familjer.
- Nya ansvariga och sammankallande för arbetsgrupperna är Anders och Lisa. Dessa ansvarar för Reparations- respektive Trädgårdsgruppen.
- Vår årliga gårdsfest hölls under september månad och började med fördrinkar och tillugg hemma hos styrelsemedlemmarna. Därefter fortsatte festligheterna med mat och dryck i porthuset.
- Några medlemmar passade på att ordna gårdsloppis samtidigt som "Knutskalaset" den 2 september. En hel del folk kom och fyndade.
- Vår- och höststädningsdagarna har hållits med stor uppslutning.
- Extra föreningsstämma hölls 20 december angående föreningen skulle teckna ett gruppavtal för bredband via ComHem. Stämman beslöt att teckna ett sådant avtal och det börjar gälla under april 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	315	337
Lån/m ² bostadsrättsyta	803	811
Elkostnad/m ² totalyta	23	34
Värmekostnad/m ² totalyta	93	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	9
Soliditet (%)	25	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-58	20
Nettoomsättning (tkr)	436	466

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 383 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				
Reservfond	39 396	0	0	39 396
Fond för yttre underhåll	525 841	152 000	0	373 841
S:a bundet eget kapital	565 237	152 000	0	413 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-126 135	-152 000	19 798	6 067
Årets resultat	-58 145	-58 145	-19 798	19 798
S:a ansamlad förlust	-184 280	-210 145	0	25 865
S:a eget kapital	380 956	-58 145	0	439 102

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-58 145
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	25 865
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 000
summa balanserat resultat	-184 280

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

56 332
-127 948

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	435 963	465 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 000	0
Summa rörelseintäkter		454 963	465 793
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-352 420	-339 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 607	-12 131
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-91 782	-81 339
Summa rörelsekostnader		-493 809	-433 245
RÖRELSERESULTAT		-38 846	32 548
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 299	-12 811
Summa finansiella poster		-19 299	-12 750
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-58 145	19 798
ÅRETS RESULTAT		-58 145	19 798

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	881 146	860 128
Maskiner och inventarier	Not 8	345 459	375 879
Summa materiella anläggningstillgångar	1 226 605	1 236 007	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	1 226 605	1 236 007	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	11 073	86 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	33 644
Summa kortfristiga fordringar	11 073	119 784	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		291 484	327 426
Summa kassa och bank	291 484	327 426	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	302 557	447 210	
SUMMA TILLGÅNGAR	1 529 162	1 683 217	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Reservfond		39 396	39 396
Fond för yttre underhåll	Not 11	525 841	373 841
Summa bundet eget kapital		565 237	413 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-126 135	6 067
Årets resultat		-58 145	19 798
Summa fritt eget kapital		-184 280	25 865
SUMMA EGET KAPITAL		380 956	439 102
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	1 121 927
Summa långfristiga skulder		0	1 121 927
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	1 110 944	0
Leverantörsskulder		0	30 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	37 262	91 836
Summa kortfristiga skulder		1 148 206	122 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 529 162	1 683 217

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 kommer fortsättningsvis skrivas av med, byggnad 4 procent av det restvärde som fanns upptaget 2016 vilket innebär en avskrivning på 25 år vilket är den beräknade nyttjandeperioden. Inventarier har justerats och bruttoredovisas från och med 2017. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader*	25 år	25 år
Inventarier	5-10 år	10 år

*Byggnadens värde har nettoredovisats varvid inget ursprungligt anskaffningsvärde finns att utgå ifrån. Avskrivningarna bygger på restvärdet 2016.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	435 963	465 793
	435 963	465 793

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	19 000	0
	19 000	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Gård	6 997	7 952
	Förbrukningsmateriel	3 261	0
		10 258	7 952
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 389
	Tvättstuga	898	0
	VVS	7 100	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 250	0
		14 248	13 389
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	32 238	0
	Entré/trapphus	2 085	0
	VVS	4 750	0
	Värmeanläggning	17 259	0
		56 332	0
	Taxebundna kostnader		
	El	32 233	47 495
	Värme	128 967	171 544
	Vatten	35 522	36 587
	Sophämtning/renhållning	20 121	21 325
		216 843	276 951
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 074	24 522
	Kabel-TV	15 255	0
		36 329	24 522
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 410	16 961
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	352 420	339 775
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	4 761	3 221
	Föreningskostnader	6 509	0
	Administration	3 166	8 910
	Korttidsinventarier	11 213	0
	Konsultarvode	3 188	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 080	0
	Övriga driftkostnader	16 690	0
		49 607	12 131
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	41 685	37 610
	Inventarier	50 097	43 729
		91 782	81 339

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	860 128	860 128
	Nyanskaffningar	101 880	0
	Utgående anskaffningsvärde	962 008	860 128
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-41 685	-37 610
	Utgående avskrivning enligt plan	-41 685	-37 610
	Planenligt restvärde vid årets slut	881 146	860 128
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
	Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
		15 200 000	15 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 200 000	15 200 000
		15 200 000	15 200 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	375 879	375 879
	Nyanskaffningar	110 820	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	486 699	375 879
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-50 097	-43 729
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 097	-43 729
	Redovisat restvärde vid årets slut	436 602	332 150
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	-145	16 961
	Skattefordran	11 218	69 179
		11 073	86 140
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	33 644
		0	33 644

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	373 841	373 841
	Reservering enligt stadgar	152 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	525 841	373 841

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek	1,400 %	912 944	922 356
	Stadshypotek	1,400 %	198 000	199 571
	Summa skulder till kreditinstitut		1 110 944	1 121 927
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 110 944	0
			0	1 121 927

**Villkors-
ändringsda
g**

2018-01-04
2018-01-14

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 053 884 kr.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	3 645	0
	Avgifter och hyror	33 617	41 103
	Upplupna kostnader	0	50 733
		37 262	91 836

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har tecknat ett gruppavtal gällande bredband 100/10 via Comhem. Avtalet börjar gälla 1 april 2018.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2018

Joakim Wahlqvist
Ordförande

Caroline Blaszczyk Johansson
Sekreterare

Anna Jarnegren
Kassör

Jörgen Haraldsson
Ledamot

Karl Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Douglas Frisk
Intern revisor