

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Filippa**

745000-1230

Räkenskapsåret

**2018-01-01 - 2018-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Filippa 745000-1230, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Efter 2018 års föreningsstämma konstituerade sig styrelsen enligt följande:

|             |                                 | Vald för perioden: |
|-------------|---------------------------------|--------------------|
| Ordförande  | Daniel Brun                     | 2018-2020          |
|             | Daniel Öhlund, vicevärd         | 2017-2019          |
|             | Emeli Gredenius, bitr vicevärd  | 2018-2020          |
|             | Lars Magnusson, kassör          | 2017-2019          |
|             | Madeleine Wahlgren, sekreterare | 2017-2019          |
| Suppleanter | Anders Domagala                 | 2017-2019          |
|             | Olov Myhrman                    | 2018-2020          |

Övriga funktionärer har under året varit:

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Revisorer         | Thomas Hofmarcher |
| Revisorssuppleant | Thomas Jonasson   |

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Valberedning | Fredrik Brange  |
|              | Thomas Jonasson |
|              | Malin Müntzing  |

### Allmänt

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

### Lägenheter

Föreningen består av 46 lägenheter, 17 st 1:or, 7 st 2:or, 20 st 3:or och 2 fyra . Dessutom finns en lokal (garage) som hyrs ut.

### Fastigheten

Föreningens fastighet, med beteckningen Drottning Filippa 2, på Filippavägen 4 A-E, hade vid årsskiftet ett taxeringsvärde på 39 663 000 kronor.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Under året har sju lägenheter bytt ägare. Vi hälsar de nya bostadsrättshavarna välkomna och hoppas att de kommer att trivas och delta i den gemenskap och de förpliktelser det medför att tillhöra en bostadsrättsförening.

### Reparationer och underhåll

Under året har samtliga elementtermostater bytts ut. De tidigare termostaterna var av olika ålder och olika inställning och var inte längre tillförlitliga. Vi räknar med en märkbar energibesparing med nya termostater.

I slutet av sommaren kompletterades samtliga fönster på söder- och västerfasaderna med bullerglas. Större delen av denna kostnad täcktes av statligt bullerbidrag via Lunds kommun. I samband med insättning av bullerglasen sattes också isolerglas in i fönstren på östergaveln. Förutom minskat buller kommer buller- och isolerglasen förhoppningsvis att väsentligt minska energiåtgången.

Under 2018 har styrelsen slutit avtal med internetleveratören Bahnhof. Den hittillsvarande leverantören Bredband 2 har inte uppfyllt våra krav och nu kommer vi att få betydligt bättre kapacitet till oförändrad kostnad. Leverantörsbytet sker under våren 2019.

### Trädgården

Under våren och hösten hade vi traditionella trädgårdsdagar med gott deltagande. I övrigt har Filippas trädgårdsskötsel varit utlagd på entreprenad hos Trädgårdstjänst AB.

### Ekonomisk ställning

Föreningens soliditet är god. Dock har byggnaderna kommit till den ålder, då de kräver alltmer underhåll. Inom en inte alltför avlägsen framtid kommer tillvattenledningarna att behöva bytas. Det innebär att vi i vår budgetering måste planera för kommande stora utgifter. F n har vi ett helt extremt lågt ränteläge, vilket gjort att vi de senaste åren kunnat hålla nere avgiftshöjningarna.

Trots att nettoinvesteringarna i underhåll 2018 varit drygt 500 tkr mer än 2017 har årets underskott endast blivit -195 tkr. Övriga driftkostnader är ganska oförändrade. Fjärrvärmekostnaderna har t o m minskat. Trädgårdskostnaderna består både av 2017 och 2018 års kostnader.

I övrigt hänvisar vi till bilagd ekonomisk berättelse.

Föreningens bokföring har under året skötts på entreprenad av Ekonomikonsult CLW AB.

### Ekonomiska nyckeltal

|  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning tkr                                    | 2 001 | 1 980 | 1 935 | 1 858 |
| Resultat efter skatt tkr                               | -195  | 344   | -312  | 283   |
| Avsättningar fonder tkr                                | 119   | 119   | 119   | 98    |
| Balansomslutning tkr                                   | 6 495 | 6 862 | 7 122 | 7 270 |
| Fonder för yttre underhåll tkr                         | 991   | 1 186 | 842   | 421   |
| Soliditet (eget kapital i procent av balansomslutning) | 15,3% | 17,3% | 11,8% | 15,9% |
| Årsavgift; kr/kvm bostadsyta (2 599 kvm)               | 770   | 762   | 744   | 715   |
| Driftkostnader; kr/kvm bostadsyta (2 599 kvm) 1)       | 672   | 441   | 551   | 410   |
| Lån; kr/kvm bostadsyta (2 599 kvm)                     | 2 033 | 2 096 | 2 169 | 2 242 |

1) Driftkostnaderna beräknade efter finansiering från fond för yttre underhåll.

### Förslag till disposition av resultat

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står:                       |                    |
| balanserat resultat   | 125 606            |
| 0,3 % av tax värdet avsätts till fond för fastighetsunderhåll | 118 989            |
| Årets resultat efter avsättning och inkomstskatt              | <u>-195 496</u>    |
| Totalt  | 49 099             |
| Styrelsen föreslår att:                                       |                    |
| I anspråktagande från fonden för yttre underhåll              | 200 000            |
| resterande balanseras i ny räkning                            | <u>-150 901</u>    |
| Summa   | 49 099             |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter och hyresintäkter                  |            | 2 000 930                         | 1 979 973                         |
|  |            | <u>2 000 930</u>                  | <u>1 979 973</u>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                     |            |                                   |                                   |
| Drift-och Underhållskostnader                  | 1          | -1 746 841                        | -1 146 970                        |
| Personalkostnader                              | 2          | -164 470                          | -200 352                          |
| Avskrivningar materiella anläggningstillgångar | 3          | -207 000                          | -207 000                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |            | <u>-117 381</u>                   | <u>425 651</u>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      |            | 0                                 | -248                              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     |            | -78 115                           | -81 002                           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>       |            | <u>-195 496</u>                   | <u>344 401</u>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                     |            | <u>-195 496</u>                   | <u>344 401</u>                    |
| <b>Resultat efter skatt</b>                    |            | <u>-195 496</u>                   | <u>344 401</u>                    |
| <b>Årets resultat efter avsättning</b>         |            | <u>-195 496</u>                   | <u>344 401</u>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 5 502 438         | 5 709 438         |
|  |            | <u>5 502 438</u>  | <u>5 709 438</u>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <u>5 502 438</u>  | <u>5 709 438</u>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 150 152           | 149 247           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 42 530            | 30 569            |
|  |            | <u>192 682</u>    | <u>179 816</u>    |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            | <u>799 922</u>    | <u>973 195</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <u>992 604</u>    | <u>1 153 011</u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <u>6 495 042</u>  | <u>6 862 449</u>  |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                  |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                                       | 5          |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital (medlemsinsatser och reserver)</i></b> |            |                   |                   |
| Andelskapitaltillskottskonto                                     |            | 101 400           | 101 400           |
| Fond för yttre underhåll   |            | 959 185           | 519 343           |
|  |            | <u>1 060 585</u>  | <u>620 743</u>    |
| <b><i>Fritt eget kapital (dispositionsfonder)</i></b>            |            |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust                                   |            | 125 606           | 221 047           |
| Årets resultat   |            | -195 496          | 344 401           |
|  |            | <u>-69 890</u>    | <u>565 448</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>  |            | <u>990 695</u>    | <u>1 186 191</u>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                               | 6          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                               |            | 5 258 220         | 5 447 940         |
|  |            | <u>5 258 220</u>  | <u>5 447 940</u>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                               |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder   |            | 55 625            | 19 418            |
| Övriga skulder   |            | 42 964            | 40 814            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                     |            | 147 538           | 168 086           |
|  |            | <u>246 127</u>    | <u>228 318</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                            |            | <u>6 495 042</u>  | <u>6 862 449</u>  |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

|                      | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter   |                   |                   |
| Fastighetsinteckning | 6 358 500         | 6 358 500         |
| Ansvarsförbindelser  | Inga              | Inga              |

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredoviningar i mindre ekonomiska föreningar.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har upptagits med det belopp varmed de beräknas inflyta.

## Noter

### Not 1 Driftkostnader

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Driftkostnader</i>                            |                           |                           |
| Värme  | 405 877                   | 421 642                   |
| Vatten och avlopp                                | 77 825                    | 75 070                    |
| El   | 47 647                    | 46 837                    |
| Renhållning och städning                         | 45 130                    | 43 915                    |
| Reparation och underhåll fastighet               | 817 012                   | 289 802                   |
| Fastighetsavgift/skatt                           | 62 132                    | 61 120                    |
| Försäkringar fastigheten                         | 40 828                    | 43 587                    |
| Bredband   | 52 440                    | 52 933                    |
| Kabel-TV   | 45 065                    | 44 184                    |
| Trädgårdsskötsel                                 | 109 875                   | 14 738                    |
| Övriga kostnader (administration, bankkostnader) | 43 010                    | 53 142                    |
| <b>Summa driftkostnader</b>                      | <b>1 746 841</b>          | <b>1 146 970</b>          |

## Not 2 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

|               | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Män           | 1                         | 1                         |
| Kvinnor       | 0                         | 0                         |
| <b>Totalt</b> | <b>1</b>                  | <b>1</b>                  |

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|  | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Övriga anställda, inklusive styrelsearvoden    | 125 521                   | 153 369                   |
| <b>Summa</b>                                   | <b>125 521</b>            | <b>153 369</b>            |
| Sociala kostnader<br>(varav pensionskostnader) | 38 948<br>2 914           | 46 983<br>3 177           |

## Not 3 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

|                                 | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark              | 100 000                   | 100 000                   |
| Fastighetsförbättrande åtgärder | 107 000                   | 107 000                   |
| <b>Summa</b>                    | <b>207 000</b>            | <b>207 000</b>            |

## Not 4 Byggnader och mark

|   | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                  |                  |
| -Vid årets början                       | 7 361 925        | 7 361 925        |
| -Fastighetsförbättrande åtgärder        |                  |                  |
|   | 7 361 925        | 7 361 925        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                  |                  |
| -Vid årets början                       | -1 652 487       | -1 445 487       |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -207 000         | -207 000         |
|   | -1 859 487       | -1 652 487       |
|   | <b>5 502 438</b> | <b>5 709 438</b> |

### Avskrivningsprinciper:

Byggnad, avskrivning på byggnaden har varierat under åren, fr o m 2009 har beloppet varit: 100 000  
Fastighetsförbättrande åtgärder utförda 2010 avskrivs på 20 år, (2010 - 2029) 5 %  
Fastighetsförbättrande åtgärder utförda 2013 avskrivs på 50 år, (2013 - 2062) 2%

### Taxeringsvärde

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Taxeringsvärde för föreningens fastigheter: | 39 663 000 | 39 663 000 |
| - avseende byggnader                        | 19 800 000 | 19 800 000 |
| - avseende mark                             | 19 863 000 | 19 863 000 |



### Not 5 Eget kapital

|  | <i>Insatser</i> | <i>Fonder</i>  | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|--|-----------------|----------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början                         | 101 400         | 519 343        | 221 046                        | 344 401                   |
| Avsättning 0,3% av tax värde enl stadgar |                 |                | -139 842                       |                           |
| Disposition enl föreningsstämma          |                 | 300 000        | 44 401                         | -344 401                  |
| Årets resultat                           |                 |                |                                | -195 496                  |
| <b>Vid årets slut</b>                    | <b>101 400</b>  | <b>819 343</b> | <b>125 605</b>                 | <b>-195 496</b>           |

### Not 6 Långfristiga skulder

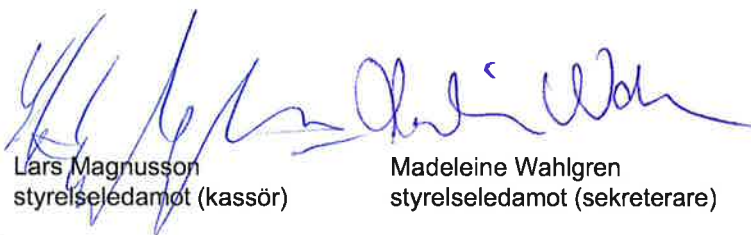
|   | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|------------|
| Handelsbanken, rörlig ränta (3 månader) | 5 258 220  | 5 447 940  |
| - varav förfaller inom 1 år             | 165 345    | 189 720    |

### Underskrifter

Lund den 2019-05-



Daniel Brun  
styrelseordförande



Lars Magnusson  
styrelseledamot (kassör)

Madeleine Wahlgren  
styrelseledamot (sekreterare)



Daniel Öhlund  
styrelseledamot (vicevärd)

Emeli Gredenius  
styrelseledamot (vicevärd)

Min revisionsberättelse har lämnats den

Thomas Hofmarcher