

BRF ESKIL

Org nr 745000-0877

**Årsredovisning
2021**

Styrelsen för Brf Eskil, Lunds kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31, föreningens 89:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 1931-03-31 fastigheten Väderkvarnen 7 i Lunds kommun
Föreningens fastighet består av ett fyravåningshus med 22 st bostadsrätter och en lokal.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
17 st 2 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1325 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Vatten-, avlopp- och elsystem byttes under 2003. Samtidigt renoverades tvättstugan.
2008 målades trapphusen om i samma nyans som tidigare och marmoreringen totalrenoverades.
År 2010 togs ett nytt fibernätverk för bredband, Kabel-TV och ip-telefoni från Telia i bruk efter omröstning bland medlemmarna. Avgiften 294 kr/månad är oförändrad sedan dess.
Under år 2012 har alla portar målats och dörrstängare och lås setts över.
En ny torktumlare till tvättstugan installerades under hösten 2014.
Under år 2017 har värmesystemet sett över och alla termostatventiler bytts ut.
Efter påtryckningar från PostNord har postboxar köpts in och installerats i alla tre trappuppgångar. Nya brandsläckare och brandfiltar har delats ut till alla lägenheter.
Under 2018 har alla fönster mot gatan målats på utsidan.
Under 2019 genomfördes avloppsspölning i hela fastigheten och en ny tvättmaskin köptes in.
År 2020 sattes automatiska dörröppnare in i stora porten och ny belysning med rörelsevakt vid alla tre ytterdörrarna på innergården. År 2021 oljades och renoverades ytterportarna.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att föreningen aktsamt förvaltar fastigheten genom att följa uppgjorda underhålls- och investeringsplaner så att boendekostnaderna fördelas jämt över föreningens medlemsgenerationer
En underhållsplan för åren 2019-2048 är framtagen av styrelsen. Den är ett aktivt dokument för årlig uppdatering och finns tillgängligt på hemsidan.

Fastighetsförvaltning

Trappstädning lades under år 2016 ut på en städfirma som städar var 14:e dag.
Gårdsunderhåll delas mellan medlemmarna och för att underlätta gräsklippningen köptes en klipprobot in 2017 som fick namnet Robban.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar.
Under året har en överlåtelse skett.

Verksamhet under året som gått

Gården

Under året har två gemensamma städdagar ägt rum med god uppslutning, en på våren och en på hösten. Framtida gårdsstädning kommer att underlättas av att grannen vid cykelställen låtit ta ner höga träd med mycket lövfällning på vår gård.

Årsavgifter

Årsavgiften är oförändrad under 2021 och inga höjningar planeras för närvarande.

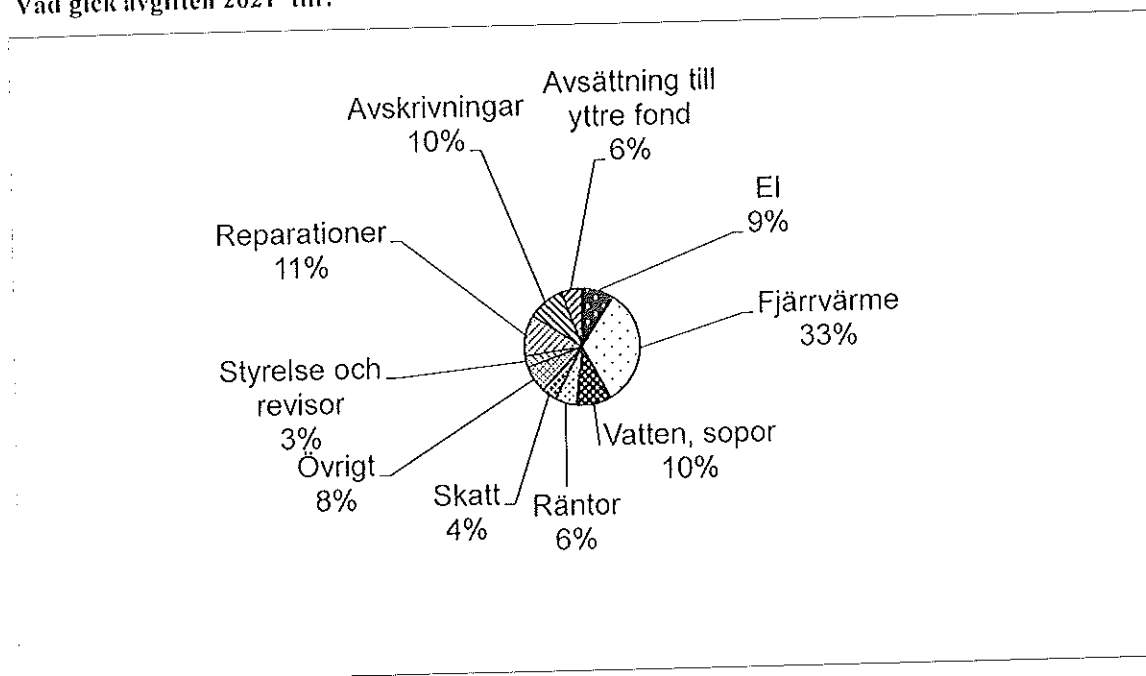
Övrigt

Sopsorteringen är fullt genomförd med separata kärl för matavfall, papper, kartong, metall, glas, hårdplast, trädgårdsavfall och batterier.

Avtalet för el hos Skellefteå kraft bands i okt 2021 till 31 okt 2022 till fast pris, 0,41 öre/kWh.

Ny hemsida finns nu med tre olika nivåer med olika inloggningar, en för styrelsen, en för medlemmarna och en publik, adress eskil.bostadsraterna.se.

Vad gick avgiften 2021 till?



Verksamhet under det kommande året

Under 2022 fortsätter föreningens arbete med förvaltning som planerat.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Innis Walker	Ledamot	Ordförande
Anna Castensson	Ledamot	Kassör
Christer Hansson	Ledamot	Sekreterare
Clara Malmberg	Ledamot	
Agnes Wirgén	Ledamot	
Stefan Ryberg	Suppleant	
Elsa Nermark	Suppleant	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Ansvarsförsäkring

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

Gunnel Darljung ordinarie

Valberedning

Maud Holmgren och Björn Elwin

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-18

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån var vid årsskiftet placerade till följande villkor :

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalnings- datum	Omsättnings- dag	Skuld 2021-12-31	Amortering 2021
Färs och Frosta Sparbank	1 250 000	1,34%	2003-03-05	2025-10-24	662 323	17 532
Färs och Frosta Sparbank	1 250 000	1,49%	2003-04-02	2023-06-21	1 158 896	5 000
Färs och Frosta Sparbank	1 000 000	rörligt	2003-05-14		537 500	25 000
Färs och Frosta Sparbank	500 000	rörligt	2003-08-25		672 190	15 544
	4 000 000				3 030 909	63 076

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

Fastighetsskatt

Fastigheten har värdeår 1931. Fastighetens taxeringsvärde höjdes under 2019 till 20 284 000 varav 10 230 000 är delvärde för mark och 10 054 000 delvärde för byggnad.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen ansvarar själva för den ekonomiska förvaltningen genom kassören.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 26 388 kr (beräknat som resultat efter skatt, men före avsättning till och upplösning av yttre fond) disponeras så att :

till fond för yttre underhåll avsättes:	40 568 kr
av fond för yttre underhåll upplöses:	0 kr
i ny räkning överföres	-14 180 kr

Föreningen redovisar upplösning av yttre fond som en egen post i resultaträkningen.

RESULTATRÄKNING

	2021	2020	2019
Intäkter	77 616	77 616	77 616
Kabel-TV	712 083	711 789	711 748
Årsavgifter bostäder och hyresintäkter lokaler	1 497	2 556	800
Övriga hyresintäkter	791 196	791 961	790 164
Summa intäkter			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparation & underhåll	-81 223	-22 222	-44 632
Taxebundna kostnader	-375 906	-356 684	-344 105
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	-21 467	-19 967	-20 659
Trappstädning	-30 078	-29 868	-29 220
Telia bredband	-80 720	-80 720	-80 888
Övriga fastighetskostnader	-3 618	-3 591	-3 594
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-593 012	-513 052	-523 098
Övriga externa kostnader			
Styrelsekostnader	-2 799	-7 535	-3 000
Revisionskostnader	-3 700	-3 500	-2 625
Övriga administrationskostnader	-16 622	-9 620	-13 875
Summa övriga externa kostnader	-23 121	-20 655	-19 500
Avskrivningar	-74 625	-73 288	-71 697
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR	100 438	184 966	175 869
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter från bank/postgiro	0	0	0
Räntekostnader, fastighetslån	-42 571	-46 098	-44 846
Skatteränta	0	0	0
Summa resultat från finansiella investeringar	-42 571	-46 098	-44 846
Avsättning yttre fond	-40 568	-40 568	-40 568
Upplösning yttre fond	0	0	0
RESULTAT FÖRE SKATT	17 299	98 300	90 455
Fastighet/inkomstskatt	-31 479	-30 849	-30 219
ÅRETS RESULTAT	-14 180	67 451	60 236

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Insats SBC		400	400	400	400
Inventarier	Not 6	65 840	65 840	34 088	0
Byggnader och mark	Not 2	4 328 938	4 394 860	4 459 446	4 527 356
Summa anläggningstillgångar		4 395 178	4 461 100	4 493 934	4 527 756
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Skattekontofordran		0	0	0	926
Fordran		29 011	28 204	6 737	6 737
Summa kortfristiga fordringar		29 011	28 204	6 737	7 663
Kassa och bank					
Bankgiro, kapitalkonto		412 269	381 306	317 437	252 530
Summa kassa och bank		412 269	381 306	317 437	252 530
Summa omsättningstillgångar		441 280	409 510	324 174	260 193
SUMMA TILLGÅNGAR		4 836 458	4 870 610	4 818 108	4 787 949

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Insatskapital	77 535	77 535	77 535	77 535	77 535
Summa bundet eget kapital	77 535	77 535	77 535	77 535	77 535
Fritt eget kapital					
Reservfond	23 688	23 688	23 688	23 688	23 688
Föreningens fond för yttre underhåll	Not 4 528 970	488 402	447 834	407 266	369 094
Balanserad vinst	1 049 774	982 323	922 087	829 350	802 165
Årets resultat	-14 180	67 451	60 236	92 736	27 185
Summa fritt eget kapital	1 588 252	1 561 864	1 453 845	1 353 040	1 222 132
Summa eget kapital	1 665 787	1 639 399	1 531 380	1 430 575	1 299 667
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Fastighetslån	3 030 909	3 093 985	3 151 766	3 212 497	3 272 033
Summa långfristiga skulder	3 030 909	3 093 985	3 151 766	3 212 497	3 272 033
Kortfristiga skulder					
Skatteskulder	2 406	1 776	684	0	0
Upplupna kostn. och förutbet. intäkter	Not 3 137 356	144 153	134 278	144 876	154 818
Summa kortfristiga skulder	139 762	145 929	134 962	144 876	154 818
Summa skulder	3 170 671	3 239 914	3 286 728	3 357 373	3 426 851
SUMMA	4 836 458	4 879 313	4 818 108	4 787 948	4 726 518
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
STÄLLDA SÄKERHETER					
Fastighetsinteckningar som säkerheter	400 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
för fastighetslån					
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2021	2020	2019	2018
Den löpande verksamheten				
Årets resultat	-14 180	67 451	60 236	92 736
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar+fondförändring)	115 193	113 856	112 265	111 591
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	101 013	181 307	172 501	204 327
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av kortfristiga fordringar	-807	-21 467	926	0
Förändringar av kortfristiga skulder	-6 167	10 967	-9 914	-9 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94 039	170 807	163 513	194 385
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-49 157	-37 875	-226 000
Kassaflöde från investeringssidan	0	-49 157	-37 875	-226 000
Finansieringsverksamheten				
Förändring av fastighetslån	-63 075	-57 781	-60 731	-59 535
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-63 075	-57 781	-60 731	-59 535
Årets kassaflöde	<u>30 964</u>	<u>63 869</u>	<u>64 907</u>	<u>-91 150</u>
Likvida medel vid årets början	381 306	317 437	252 530	343 680
Likvida medel vid årets slut	412 270	381 306	317 437	252 530

UTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Avskrivning på föreningens byggnader har gjorts med belopp som motsvarar 1,5 % av fastighetens bokförda värde
Inventarier och installationer skrivs av enligt plan på 10 år.

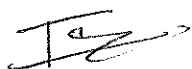
Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar årligen göras med minst 0,2% av taxeringsvärdet för innevarande år.

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Taxebundna kostnader				
El	68 076	72 324	68 095	67 828
Värme	236 131	216 514	216 500	217 256
Vatten och avlopp	39 716	36 143	28 169	34 417
Renhållning	<u>31 983</u>	<u>31 703</u>	<u>31 341</u>	<u>30 511</u>
Summa	375 906	356 684	344 105	350 012
Byggnader och mark				
Bokfört värde	4 395 178	4 469 803	4 493 934	4 457 756
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnader	10 054 000	10 054 000	10 054 000	9 659 000
Taxeringsvärde mark	<u>10 230 000</u>	<u>10 230 000</u>	<u>10 230 000</u>	<u>9 427 000</u>
Summa taxeringsvärde	20 284 000	20 284 000	20 284 000	19 086 000
Upplupna kostn. och förutbet. intäkter				
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	49 414	62 136	49 536	64 703
Upplupna taxebundna kostnader	81 196	73 311	78 073	74 001
Övr upplupna kostnader	<u>6 746</u>	<u>8 706</u>	<u>6 669</u>	<u>6 172</u>
	137 356	144 153	134 278	144 876
Föreningens fond för yttre underhåll				
Årets avsättning	40 568	40 568	40 568	38 172
Ingående balans	488 402	447 834	407 266	369 094
Årets upplösning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående balans	528 970	488 402	447 834	407 266
Avskrivningar				
Byggnader och mark	65 922	64 586	67 910	68 944
Inventarier	<u>8 703</u>	<u>8 702</u>	<u>3 787</u>	<u>4 475</u>
Årets avskrivningar	74 625	73 288	71 697	73 419
Inventarier		Inköpsår	Värde 2021	
Tvättmaskin		2019	26 022	
Automatisk dörröppnare stora porten		2020	39 818	
			<u>65 840</u>	

Lund den 30/3 2022

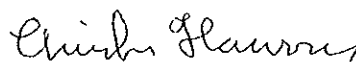
Bostadsrättsföreningen Eskil



Innis Walker



Anna Castensson



Christer Hansson



Clara Malmberg



Agnes Wirgén

Min revisionsberättelse har avgivits den

31/3

2022



Gunnel Darljung
Revisor

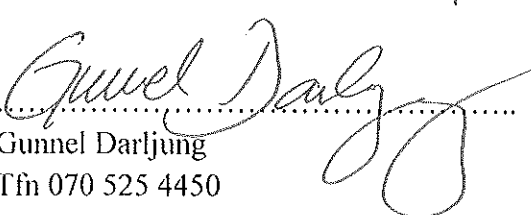
Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ESKIL 745000-0877

Vid granskning av Brf Eskils räkenskaper för tiden 2021-01-01 -- 2021-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer och årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021.

Mot föreningens verksamhet enligt förda protokoll finns enligt mig ingen anledning till anmärkning. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Lund 2022-03-31


.....
Gunnel Darljung
Tfn 070 525 4450