

**BRF ESKIL**

Org nr 745000-0877

**Årsredovisning  
2019**

Styrelsen för Brf Eskil, Lunds kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31, föreningens 87: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 fyrvåningshus 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, det ökade utbudet med danska kanaler betalas av föreningen. 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.

### **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. Under 2019 har styrelsen tagit fram en ny underhållsplan för åren 2019-2048 som är ett aktivt dokument för årlig uppdatering och finns tillgängligt på hemsidan.

### **Fastighetsförvaltning**

Föreningen anlitar vid behov valda professionella firmor. 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 inga 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 2019 och inga höjningar planeras för närvarande.

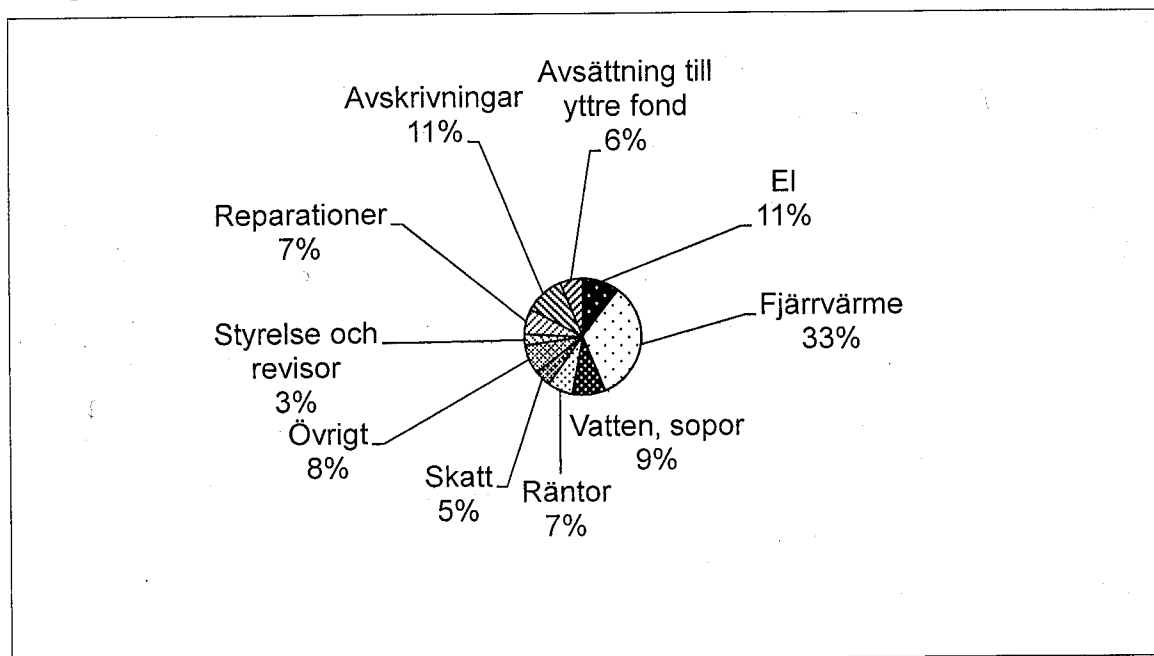
#### Övrigt

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 nov 2019 till 31 okt 2020 till fast pris.

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

### Vad gick avgiften 2019 till?





## Föreningens ekonomi

### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån var vid årsskiftet placerade till följande villkor :

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalnings- datum	Omsättnings- dag	Skuld 2019-12-31	Amortering 2019
Färs och Frosta Sparbank	1 250 000	1,42%	2003-03-05	2020-10-23	692 092	15 187
Färs och Frosta Sparbank	1 250 000	1,49%	2003-04-02	2021-06-23	1 168 896	5 000
Färs och Frosta Sparbank	1 000 000	rörligt	2003-05-14		587 500	25 000
Färs och Frosta Sparbank	500 000	rörligt	2003-08-25		703 278	15 544
	<b>4 000 000</b>				<b>3 151 766</b>	<b>60 731</b>

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 100 804 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	60 236 kr

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

## RESULTATRÄKNING

	2019	2018	2017	2016
<b>Intäkter</b>				
Kabel-TV	77 616	77 616	77 616	77 616
Årsavgifter bostäder och hyresintäkter lokaler	711 748	711 748	711 748	711 804
Övriga hyresintäkter	800			
<b>Summa intäkter</b>	<b>790 164</b>	<b>789 364</b>	<b>789 364</b>	<b>789 420</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>				
Reparation & underhåll	-44 632	-14 235	-75 554	-58 910
Taxebundna kostnader	Not-1 -344 105	-350 012	-350 146	-353 961
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	-20 659	-18 213	-19 641	-17 281
Trappstädning	-29 220	-28 452	-27 876	-15 890
Telia bredband	-80 888	-80 871	-80 828	-80 859
Övriga fastighetskostnader	-3 594	-3 591	-3 597	-3 547
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>	<b>-523 098</b>	<b>-495 374</b>	<b>-557 642</b>	<b>-530 448</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>				
Styrelsekostnader	-3 000	-6 500	-4 300	-3 300
Revisionskostnader	-2 625	0	0	0
Övriga administrationskostnader	-13 875	-14 063	-12 042	-16 044
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-19 500</b>	<b>-20 563</b>	<b>-16 342</b>	<b>-19 344</b>
Avskrivningar	Not 5 -71 697	-73 419	-71 028	-69 353
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>	<b>175 869</b>	<b>200 008</b>	<b>144 352</b>	<b>143 081</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>				
Ränteintäkter från bank/postgiro	0	0	0	0
Räntebidrag	0	0	0	0
Räntekostnader, fastighetslån	-44 846	-40 625	-49 462	-70 062
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0
Skatteränta	0	0	0	28
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>	<b>-44 846</b>	<b>-40 625</b>	<b>-49 462</b>	<b>-70 034</b>
Avsättning yttre fond	Not 4 -40 568	-38 172	-38 172	-38 172
Upplösning yttre fond	0	0	0	
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>	<b>90 455</b>	<b>121 211</b>	<b>56 718</b>	<b>34 875</b>
Fastighet/inkomstskatt	-30 219	-28 475	-29 533	-27 023
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>60 236</b>	<b>92 736</b>	<b>27 185</b>	<b>7 852</b>

## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Insats		400	400	400	400
Inventarier	Not 6	34 088	0	4 475	13 425
Byggnader och mark	Not 2	4 459 446	4 527 356	4 370 300	4 260 293
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 493 934</b>	<b>4 527 756</b>	<b>4 375 175</b>	<b>4 269 643</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Skattekontofordran		-684	926	926	3 271
Fordran		6 737	6 737	6 737	6 737
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 053</b>	<b>7 663</b>	<b>7 663</b>	<b>9 933</b>
<b>Kassa och bank</b>					
Bankgiro, kapitalkonto		317 437	252 530	343 680	468 590
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>317 437</b>	<b>252 530</b>	<b>343 680</b>	<b>468 590</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>323 490</b>	<b>260 193</b>	<b>351 343</b>	<b>478 598</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 817 424</b>	<b>4 787 949</b>	<b>4 726 518</b>	<b>4 748 241</b>

**BALANSRÄKNING**

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Bundet eget kapital					
Insatskapital	77 535	77 535	77 535	77 535	77 535
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>77 535</b>	<b>77 535</b>	<b>77 535</b>	<b>77 535</b>	<b>77 535</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Reservfond	23 688	23 688	23 688	23 688	23 688
Föreningens fond för yttre underhåll	Not 4 447 834	407 266	369 094	330 922	292 750
Balanserad vinst	922 087	829 350	802 165	767 119	757 009
Årets resultat	60 236	92 736	27 185	35 046	10 110
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 453 845</b>	<b>1 353 040</b>	<b>1 222 132</b>	<b>1 156 775</b>	<b>1 083 557</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 531 380</b>	<b>1 430 575</b>	<b>1 299 667</b>	<b>1 234 310</b>	<b>1 161 092</b>
<b>SKULDER</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Fastighetslån	3 151 766	3 212 497	3 272 033	3 330 463	3 387 879
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 151 766</b>	<b>3 212 497</b>	<b>3 272 033</b>	<b>3 330 463</b>	<b>3 387 879</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skatteskulder		0	0	0	0
Upplupna kostn. och förutbet. intäkter	Not 3 134 278	144 876	154 818	183 468	160 892
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>134 278</b>	<b>144 876</b>	<b>154 818</b>	<b>183 468</b>	<b>160 892</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 286 044</b>	<b>3 357 373</b>	<b>3 426 851</b>	<b>3 513 931</b>	<b>3 548 771</b>
<b>SUMMA</b>					
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 817 424</b>	<b>4 787 948</b>	<b>4 726 518</b>	<b>4 748 241</b>	<b>4 709 863</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>					
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
<b>ANSVARSFÖRBINDELSER</b>	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019	2018	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Årets resultat	60 236	92 736	27 185	35 046
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar+fondförändring)	112 265	111 591	109 200	107 525
<b>Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	172 501	204 327	136 385	142 571
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändringar av kortfristiga fordringar	1 610	0	2 345	-75
Förändringar av kortfristiga skulder	-10 598	-9 942	-28 650	22 576
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	163 513	194 385	110 080	165 072
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-37 875	-226 000	-176 560	0
<b>Kassaflöde från investeringssidan</b>	-37 875	-226 000	-176 560	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Förändring av fastighetslån	-60 731	-59 535	-58 431	-57 416
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-60 731	-59 535	-58 431	-57 416
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>64 907</u>	<u>-91 150</u>	<u>-124 911</u>	<u>107 656</u>
Likvida medel vid årets början	252 530	343 680	468 591	360 935
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	317 437	252 530	343 680	468 591

## BOKSLUTSKOMMENTARER

### 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

### 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.

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 1 Taxebundna kostnader</b>				
El	68 095	67 828	69 747	68 381
Värme	216 500	217 256	218 449	225 533
Vatten och avlopp	28 169	34 417	31 630	29 997
Renhållning	<u>31 341</u>	<u>30 511</u>	<u>30 320</u>	<u>30 050</u>
<b>Summa</b>	<b>344 105</b>	<b>350 012</b>	<b>350 146</b>	<b>353 961</b>
<b>Not 2 Byggnader och mark</b>				
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 493 934</b>	<b>4 457 756</b>	<b>4 375 643</b>	<b>4 260 293</b>
<b>Taxeringsvärde</b>				
Taxeringsvärde byggnader	10 054 000	9 659 000	9 659 000	9 659 000
Taxeringsvärde mark	<u>10 230 000</u>	<u>9 427 000</u>	<u>9 427 000</u>	<u>9 427 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>20 284 000</b>	<b>19 086 000</b>	<b>19 086 000</b>	<b>19 086 000</b>
<b>Not 3 Upplupna kostn. och förutbet. intäkter</b>				
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	49 536	64 703	75 596	89 571
Upplupna taxebundna kostnader	78 073	74 001	73 253	86 986
Övr upplupna kostnader	<u>6 669</u>	<u>6 172</u>	<u>5 969</u>	<u>6 910</u>
	<b>134 278</b>	<b>144 876</b>	<b>154 818</b>	<b>183 467</b>
<b>Not 4 Föreningens fond för yttre underhåll</b>				
Årets avsättning	40 568	38 172	38 172	38 172
Ingående balans	407 266	369 094	330 922	292 750
Årets upplösning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående balans	<b>447 834</b>	<b>407 266</b>	<b>369 094</b>	<b>330 922</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>				
Byggnader och mark	67 910	68 944	66 553	64 878
Inventarier	<u>3 787</u>	<u>4 475</u>	<u>4 475</u>	<u>4 475</u>
Årets avskrivningar	<b>71 697</b>	<b>73 419</b>	<b>71 028</b>	<b>69 353</b>
<b>Not 6 Inventarier</b>			<b>Inköpsår</b>	<b>Värde</b>
Torktumlare			<b>2014</b>	<b>0</b>
Tvättmaskin			<b>2019</b>	<b>34088</b>

(10)

Lund den 9/4 2020

Bostadsrättsföreningen Eskil



Mef Nilbert



Anna Castensson



Christer Hansson



Innis Walker



Maud Holmgren

Min revisionsberättelse har avgivits den 22 april 2020



Gunnel Darljung  
Revisor

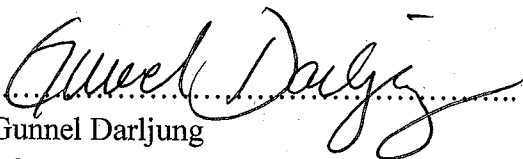
# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ESKIL 745000-0877

Vid granskning av Brf Eskils räkenskaper för tiden 2019-01-01 -- 2019-12-31 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 2019.

Mot föreningens verksamhet enligt förda protokoll finns enligt mig icke 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 2020-04-22



Gunnel Darljung  
Tfn 070 525 4450