

BRF ESKIL

Org nr 745000-0877

Årsredovisning 2018

Styrelsen för Brf Eskil, Lunds kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31, föreningens 86: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, 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.
Styrelsen följer underhållsplanen som togs fram i samarbete med SBC år 2007 och 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.
Styrelsen arbetar nu med att ta fram en ny underhållsplan.

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

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 fem överlåtelser 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.

Årsavgifter

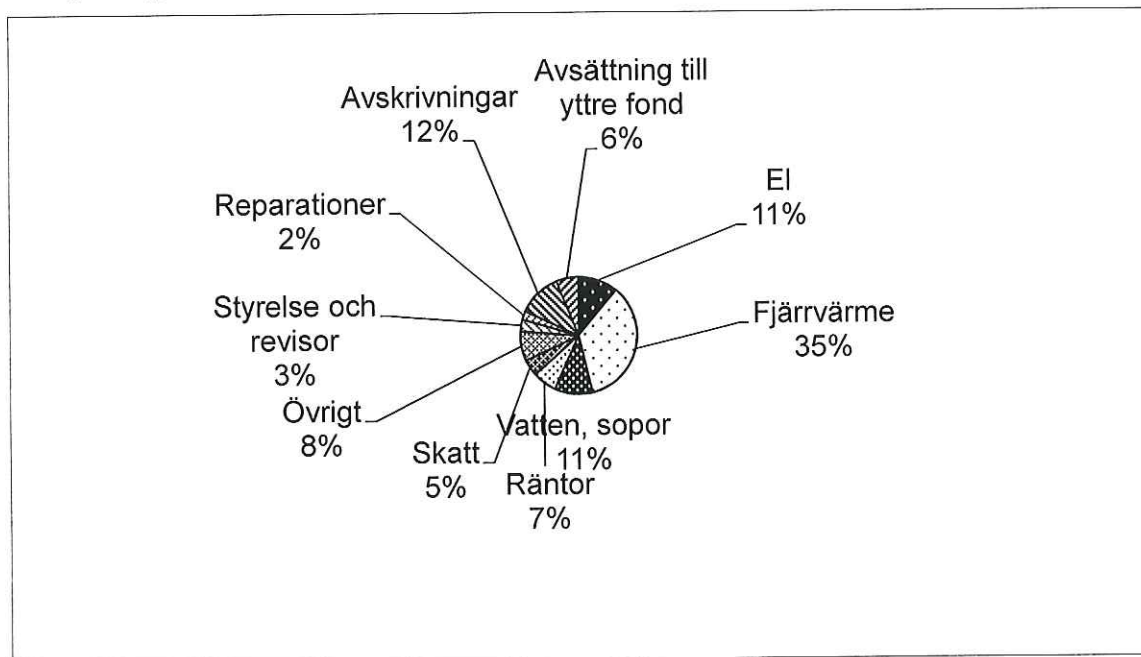
Årsavgiften är oförändrad under 2018 och inga höjningar planeras för närvarande.

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 2016 till 31 okt 2019 till fast pris.

Vad gick avgiften 2018 till?



Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån var vid årsskiftet placerade till följande villkor :

| | Ursprungligt lånebelopp | Ränte- sats | Utbetalnings- datum | Omsättnings- dag | Skuld 2018-12-31 | Amortering 2018 |
|--------------------------|----------------------------|----------------|------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Färs och Frosta Sparbank | 1 250 000 | 1,42% | 2003-03-05 | 2020-10-23 | 707 279 | 13 991 |
| Färs och Frosta Sparbank | 1 250 000 | 1,49% | 2003-04-02 | 2021-06-23 | 1 173 896 | 5 000 |
| Färs och Frosta Sparbank | 1 000 000 | rörligt | 2003-05-14 | | 612 500 | 25 000 |
| Färs och Frosta Sparbank | 500 000 | rörligt | 2003-08-25 | | 718 822 | 15 544 |
| | 4 000 000 | | | | 3 212 497 | 59 535 |

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har värdeår 1931. Fastighetens taxeringsvärde höjdes under 2016 till 19 086 000 varav 9 427 000 är delvärde för mark och 9 659 000 delvärde för byggnad.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen ansvarar själva för den ekonomiska förvaltningen genom kassören.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 130 908 kr (beräknat som resultat efter skatt, men före avsättning till och upplösning av yttre fond) disponeras så att :

| | |
|---|-----------|
| till fond för yttre underhåll avsättes: | 38 172 kr |
| av fond för yttre underhåll upplöses: | 0 kr |
| i ny räkning överföres | 92 736 kr |

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

RESULTATRÄKNING

| Intäkter | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kabel-TV | 77 616 | 77 616 | 77 616 | 77 616 |
| Årsavgifter bostäder och hyresintäkter lokaler | 711 748 | 711 748 | 711 804 | 710 804 |
| Summa intäkter | 789 364 | 789 364 | 789 420 | 788 420 |
| Kostnader för fastighetsförvaltning | | | | |
| Reparation & underhåll | -14 235 | -75 554 | -58 910 | -50 411 |
| Taxebundna kostnader | Not 1 | -350 146 | -353 961 | -359 162 |
| Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring | -18 213 | -19 641 | -17 281 | -18 064 |
| Trappstädning | -28 452 | -27 876 | -15 890 | |
| Telia bredband | -80 871 | -80 828 | -80 859 | -80 844 |
| Övriga fastighetskostnader | -3 591 | -3 597 | -3 547 | -3 303 |
| Summa kostnader för fastighetsförvaltning | -495 374 | -557 642 | -530 448 | -511 784 |
| Övriga externa kostnader | | | | |
| Styrelsekostnader | -6 500 | -4 300 | -3 300 | 0 |
| Revisionskostnader | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga administrationskostnader | -14 063 | -12 042 | -16 044 | -26 744 |
| Summa övriga externa kostnader | -20 563 | -16 342 | -19 344 | -26 744 |
| Avskrivningar | Not 5 | -73 419 | -69 353 | -71 359 |
| RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR | 200 008 | 144 352 | 143 081 | 178 533 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | | |
| Ränteintäkter från bank/postgiro | 0 | 0 | 0 | 84 |
| Räntebidrag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnader, fastighetslån | -40 625 | -49 462 | -70 062 | -110 899 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skatteränta | 0 | 0 | 28 | 0 |
| Summa resultat från finansiella investeringar | -40 625 | -49 462 | -70 034 | -110 815 |
| Avsättning yttre fond | Not 4 | -38 172 | -38 172 | -30 984 |
| Upplösning yttre fond | 0 | 0 | | 0 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | 121 211 | 56 718 | 34 875 | 36 734 |
| Fastighet/inkomstskatt | 28 475 | -29 533 | -27 023 | -26 624 |
| ÅRETS RESULTAT | 92 736 | 27 185 | 7 852 | 10 110 |

BALANSRÄKNING

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | | |
| Insats | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 |
| Inventarier | Not 6 | 0 | 4 475 | 8 950 | 17 900 |
| Byggnader och mark | Not 2 | 4 527 356 | 4 370 300 | 4 260 293 | 4 325 171 |
| Summa anläggningstillgångar | | 4 527 756 | 4 375 175 | 4 269 643 | 4 338 996 |
| Omsättningstillgångar | | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekontofordran | | 926 | 926 | 3 271 | 3 313 |
| Fordran | | 6 737 | 6 737 | 6 737 | 24 801 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 7 663 | 7 663 | 10 008 | 28 114 |
| Kassa och bank | | | | | |
| Bankgiro, kapitalkonto | | 252 530 | 343 680 | 468 590 | 360 934 |
| Summa kassa och bank | | 252 530 | 343 680 | 468 590 | 279 976 |
| Summa omsättningstillgångar | | 260 193 | 351 343 | 478 598 | 308 090 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 787 949 | 4 726 518 | 4 748 241 | 4 718 445 |

BALANSRÄKNING

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

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---|----------------|-----------------|----------------|---------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Årets resultat | 92 736 | 27 185 | 35 046 | 10 110 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar+fondförändring) | 111 591 | 109 200 | 107 525 | 102 343 |
| Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital | 204 327 | 136 385 | 142 571 | 112 453 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Förändringar av kortfristiga fordringar | 0 | 2 345 | -75 | 18 181 |
| Förändringar av kortfristiga skulder | -9 942 | -28 650 | 22 576 | 6 805 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 194 385 | 110 080 | 165 072 | 137 439 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -226 000 | -176 560 | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsidan | -226 000 | -176 560 | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Förändring av fastighetslån | -59 535 | -58 431 | -57 416 | -56 480 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -59 535 | -58 431 | -57 416 | -56 480 |
| Årets kassaflöde | <u>-91 150</u> | <u>-124 911</u> | <u>107 656</u> | <u>80 959</u> |
| Likvida medel vid årets början | 343 680 | 468 591 | 360 935 | 279 976 |
| Likvida medel vid årets slut | 252 530 | 343 680 | 468 591 | 360 935 |

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.

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Not 1 Taxebundna kostnader | | | | |
| El | 67 828 | 69 747 | 68 381 | 73 676 |
| Värme | 217 256 | 218 449 | 225 533 | 229 992 |
| Vatten och avlopp | 34 417 | 31 630 | 29 997 | 25 671 |
| Renhållning | <u>30 511</u> | <u>30 320</u> | <u>30 050</u> | <u>29 823</u> |
| Summa | 350 012 | 350 146 | 353 961 | 359 162 |
| Not 2 Byggnader och mark | | | | |
| Bokfört värde | 457 756 | 4 375 643 | 4 260 293 | 4 325 171 |
| Taxeringsvärde | | | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 9 659 000 | 9 659 000 | 9 659 000 | 9 067 000 |
| Taxeringsvärde mark | <u>9 427 000</u> | <u>9 427 000</u> | <u>9 427 000</u> | <u>6 425 000</u> |
| Summa taxeringsvärde | 19 086 000 | 19 086 000 | 19 086 000 | 15 492 000 |
| Not 3 Upplupna kostn. och förutbet. intäkter | | | | |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror | 64 703 | 75 596 | 89 571 | 77 250 |
| Upplupna taxebundna kostnader | 74 001 | 73 253 | 86 986 | 67 404 |
| Övr upplupna kostnader | <u>6 172</u> | <u>5 969</u> | <u>6 910</u> | <u>16 238</u> |
| | 144 876 | 154 818 | 183 467 | 160 892 |
| Not 4 Föreningens fond för yttre underhåll | | | | |
| Årets avsättning | 38 172 | 38 172 | 38 172 | 30 984 |
| Ingående balans | 369 094 | 330 922 | 292 750 | 261 766 |
| Årets upplösning | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Utgående balans | 407 266 | 369 094 | 330 922 | 292 750 |
| Not 5 Avskrivningar | | | | |
| Byggnader och mark | 68 944 | 66 553 | 64 878 | 66 884 |
| Inventarier | <u>4 475</u> | <u>4 475</u> | <u>4 475</u> | <u>4 475</u> |
| Årets avskrivningar | 73 419 | 71 028 | 69 353 | 71 359 |
| Not 6 Inventarier | | | Inköpsår | Värde |
| Torktumlare | | | 2014 | 0 |

Lund den 28/3 2019

Bostadsrättsföreningen Eskil


Mef Nilbert


Anna Castensson


Christer Hansson


Stefan Ryberg


Maud Holmgren

Min revisionsberättelse har avgivits den

2019-04-03


Gunnel Darljung
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ESKIL 745000-0877

Vid granskning av Brf Eskils räkenskaper för tiden 2018-01-01 -- 2018-12-31 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 2018.

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 2019-04-03


.....
Gunnel Darljung

Tfn 070 525 4450