

BRF ESKIL

Org nr 745000-0877

Årsredovisning 2016

Styrelsen för Brf Eskil, Lunds kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31, föreningens 85: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 21 st bostadsrätter och en lokal.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
2 st 3 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.

Fastighetens tak renoverades under 1997.

2008 målades trapphusen om i samma nyans som tidigare och marmoreringen totalrenoverades.

Under 2009 har alla fönster målats på utsidan och nya tätninglistor satts in.

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 nästa underhållsarbete blir översyn av värmesystemet. Fjärrvärmepump och en läckande radiator har bytts ut under 2015.

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.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 30 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.

Årsavgifter

Årsavgiften är oförändrad under 2016 och inga höjningar planeras för närvarande.

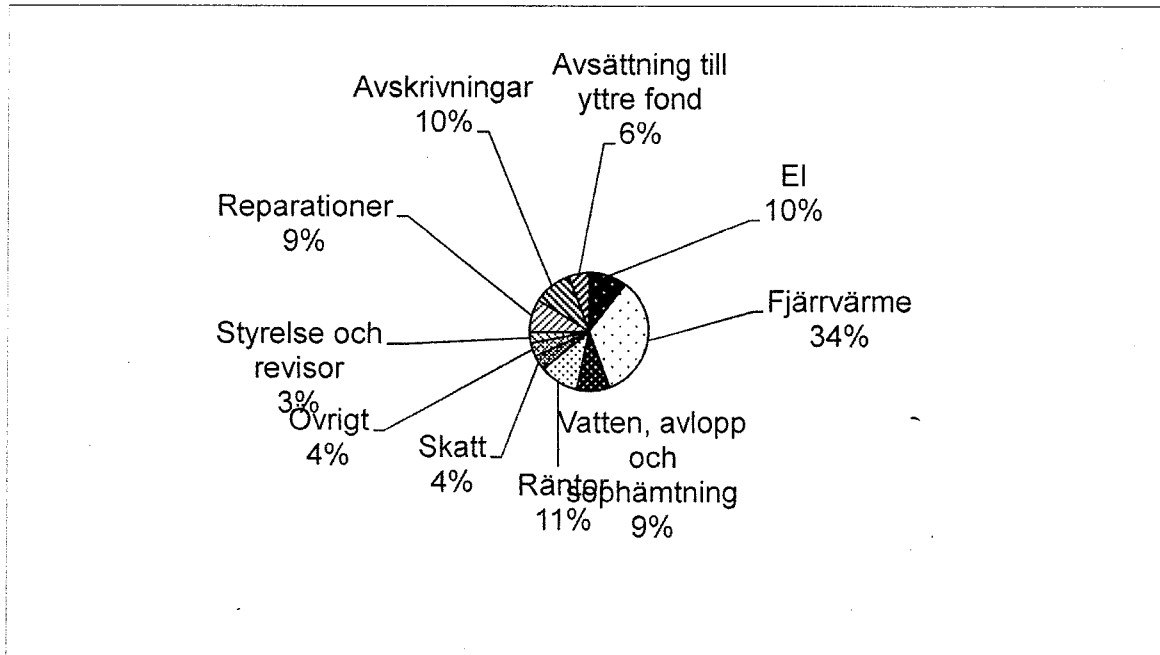
Övrigt

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.

Vid årets kräftskiva utomhus i augusti deltog även grannar från Jutahusen och stämningen var god. Glöggmingel i dec hölls i föreningens uthyrda lokal och gav också tillfälle att se tavlor av konstnären där.

Vad gick avgiften 2016 till?



Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån var vid årsskiftet placerade till följande villkor :

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalnings- datum	Omsättnings- dag	Skuld 2016-12-31	Amortering 2016
Färs och Frosta Sparbank	1 250 000	2,93%	2003-03-05	2017-10-25	734 157	11 872
Färs och Frosta Sparbank	1 250 000	1,46%	2003-04-02	2021-06-23	1 183 896	5 000
Färs och Frosta Sparbank	1 000 000	rörligt	2003-05-14		662 500	25 000
Färs och Frosta Sparbank	500 000	rörligt	2003-08-25		749 910	15 544
	4 000 000				3 330 463	57 416

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har värdeår 1931. Fastighetens taxeringsvärde höjdes under 2016 till 15 492 000, varav 6 425 000 är delvärde för mark och 9 067 000 delvärde för byggnad.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen ansvarar själva för den ekonomiska förvaltningen genom kassören.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 73 218 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	35 046 kr

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

RESULTATRÄKNING

Intäkter	2016	2015	2014	2013
Kabel-TV	77 616	77 616	77 634	77 616
Årsavgifter bostäder och hyresintäkter lokaler	711 804	710 804	677 872	678 023
Summa intäkter	789 420	788 420	755 506	755 639
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Reparation & underhåll	-58 910	-50 411	-9 171	-31 710
Taxebundna kostnader	Not 1 -353 961	-359 162	-366 114	-363 104
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	-17 281	-18 064	-17 824	-17 233
Trappstädning	-15 890			
Telia bredband	-80 859	-80 844	-80 740	-81 134
Övriga fastighetskostnader	-3 547	-3 303	-3 277	-3 680
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-530 448	-511 784	-477 126	-496 861
Övriga externa kostnader				
Styrelsearvoden	-3 300	0	-4 000	-6 998
Revisionsarvoden	0	0	-10 975	-10 800
Övriga administrationskostnader	-16 044	-26 744	-11 264	-6 777
Summa övriga externa kostnader	-19 344	-26 744	-26 239	-24 575
Avskrivningar	Not 5 -69 353	-71 359	-71 362	-67 902
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR	170 275	178 533	180 779	166 301
Resultat från finansiella investeringar				
Ränteintäkter från bank/postgiro	0	84	512	2 714
Räntebidrag	0	0	0	0
Räntekostnader, fastighetslån	-70 062	-110 899	-127 038	-132 651
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0
Skatteränta	28	0	32	0
Summa resultat från finansiella investeringar	-70 034	-110 815	-126 494	-129 937
Avsättning yttre fond	Not 4 -38 172	-30 984	-30 984	-30 984
Upplösning yttre fond		0	0	0
RESULTAT FÖRE SKATT	62 069	36 734	23 301	5 380
Fastighet/inkomstskatt	-27 023	-26 624	-26 330	-26 330
ÅRETS RESULTAT	35 046	10 110	-3 029	-20 950

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Insats	400	400	400	400	400
Inventarier	Not 6 8 950	13 425	17 900	0	0
Byggnader och mark	Not 2 4 260 293	4 325 171	4 392 055	4 458 942	4 526 844
Summa anläggningstillgångar	4 269 643	4 338 996	4 410 355	4 459 342	4 527 244
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Skattekontofordran	3 271	3 196	3 313	2 743	
Fordran	6 737	6 737	24 801	25 088	6 986
Summa kortfristiga fordringar	10 008	9 933	28 114	27 831	6 986
Kassa och bank					
Bankgiro, kapitalkonto	468 590	360 934	279 976	223 914	231 597
Summa kassa och bank	468 590	360 934	279 976	223 914	231 597
Summa omsättningstillgångar	478 598	370 867	308 090	251 745	238 583
SUMMA TILLGÅNGAR	4 748 241	4 709 863	4 718 445	4 711 087	4 765 827

BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
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 4 330 922	292 750	261 766	230 782	199 798
Balanserad vinst	767 119	757 009	760 039	780 989	812 246
Årets resultat	35 046	10 110	-3 029	-20 950	-31 257
Summa fritt eget kapital	1 156 775	1 083 557	1 042 464	1 014 509	1 004 475
Summa eget kapital	1 234 310	1 161 092	1 119 999	1 092 044	1 082 010
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Fastighetslån	3 330 463	3 387 879	3 444 359	3 499 978	3 554 802
Summa långfristiga skulder	3 330 463	3 387 879	3 444 359	3 499 978	3 554 802
Kortfristiga skulder					
Skatteskulder		0	0	0	472
Upplupna kostn. och förutbet. intäkter	Not 3 183 468	160 892	154 087	119 065	128 543
Summa kortfristiga skulder	183 468	160 892	154 087	119 065	129 015
Summa skulder	3 513 931	3 548 771	3 598 446	3 619 043	3 683 817
SUMMA					
EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 748 241	4 709 863	4 718 445	4 711 087	4 765 827
STÄLLDA SÄKERHETER					
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2016	2015	2014	2013	2012
Den löpande verksamheten					
Årets resultat	35 046	10 110	-3 030	-20 950	-31 257
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar+fondförändring)	107 525	102 343	102 346	98 886	95 512
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	142 571	112 453	99 316	77 936	64 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av kortfristiga fordringar	-75	18 181	-283	-20 845	-16
Förändringar av kortfristiga skulder	22 576	6 805	35 022	-9 950	-15 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	165 072	137 439	134 055	47 141	48 468
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0	-22 374	0	0
Kassaflöde från investeringssidan	0	0	-22 374	0	0
Finansieringsverksamheten					
Förändring av fastighetslån	-57 416	-56 480	-55 619	-54 824	-54 093
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 416	-56 480	-55 619	-54 824	-54 093
Årets kassaflöde	<u>107 656</u>	<u>80 959</u>	<u>56 062</u>	<u>-7 683</u>	<u>-5 625</u>
Likvida medel vid årets början	360 935	279 976	223 914	231 597	237 222
Likvida medel vid årets slut	468 591	360 935	279 976	223 914	231 597

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

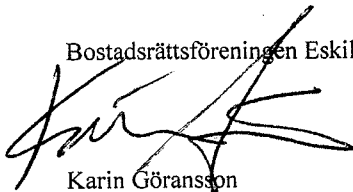
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar årligen göras med minst 0,2% av taxeringsvärdet för innevarande år.

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Taxebundna kostnader				
El	68 381	73 676	78 549	78 754
Värme	225 533	229 992	215 975	229 530
Vatten och avlopp	29 997	25 671	41 126	25 613
Renhållning	<u>30 050</u>	<u>29 823</u>	<u>30 464</u>	<u>29 207</u>
Summa	353 961	359 162	366 114	363 104
Not 2 Byggnader och mark				
Bokfört värde	4 260 293	4 325 171	4 392 055	4 458 942
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnader	9 659 000	9 067 000	9 067 000	9 067 000
Taxeringsvärde mark	<u>9 427 000</u>	<u>6 425 000</u>	<u>6 425 000</u>	<u>6 425 000</u>
Summa taxeringsvärde	19 086 000	15 492 000	15 492 000	15 492 000
Not 3 Upplupna kostn. och förutbet. intäkter				
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	89 571	77 250	63 096	29 519
Upplupna taxebundna kostnader	86 986	67 404	72 431	70 200
Övr upplupna kostnader	<u>6 910</u>	<u>16 238</u>	<u>18 560</u>	<u>19 346</u>
	183 467	160 892	154 087	119 065
Not 4 Föreningens fond för yttre underhåll				
Årets avsättning	38 172	30 984	30 984	30 984
Ingående balans	292 750	261 766	230 782	199 798
Årets upplösning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående balans	330 922	292 750	261 766	230 782
Not 5 Avskrivningar				
Byggnader och mark	64 878	66 884	66 887	67 902
Inventarier	<u>4 475</u>	<u>4 475</u>	<u>4 475</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	69 353	71 359	71 362	67 902
Not 6 Inventarier		Inköpsår	Värde	
Torktumlare		2014	2015-12-31	2016-12-31
			13 425	8 950

Lund den

2017 -04-25

Bostadsrättsföreningen Eskil



Karin Göransson



Anna Castensson

Christer Hansson



Stefan Ryberg



Hilma Severinsson

Min revisionsberättelse har avgivits den

2017 -05-02



Gunnel Darljung
Revisor