

BRF ESKIL

Org nr 745000-0877

Årsredovisning 2017

Styrelsen för Brf Eskil, Lunds kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31, 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.
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 under år 2017 har värmesystemet sett över och alla radiatorer 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.

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 27 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

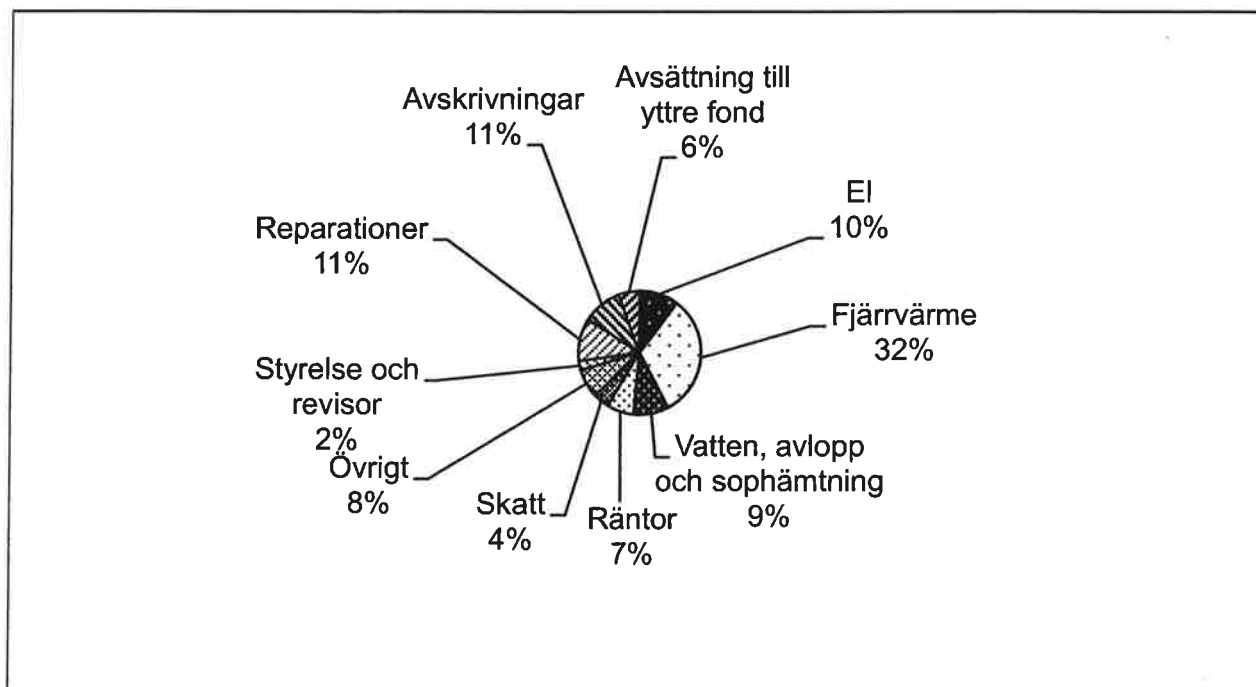
Årsavgiften är oförändrad under 2017 och inga höjningar planeras för närvarande.

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 2017 till?



Verksamhet under det kommande året

Under 2018 fortsätter föreningens arbete med förvaltning som planerat.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Karin Göransson	Ledamot	Ordförande
Anna Castensson	Ledamot	Kassör
Christer Hansson	Ledamot	Sekreterare
Stefan Ryberg	Ledamot	
Hilma Severinsson	Ledamot	
Mef Nilbert	Suppleant	

Firmateckning

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

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Ansvarsförsäkring

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisorer

Gunnel Darljung ordinarie

Valberedning

Vakant.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2005-08-23.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån var vid årsskiftet placerade till följande villkor :

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalnings- datum	Omsättnings- dag	Skuld 2017-12-31	Amortering 2017
Färs och Frosta Sparbank	1 250 000	1,42%	2003-03-05	2020-10-23	721 270	12 887
Färs och Frosta Sparbank	1 250 000	1,49%	2003-04-02	2021-06-23	1 178 896	5 000
Färs och Frosta Sparbank	1 000 000	rörligt	2003-05-14		637 500	25 000
Färs och Frosta Sparbank	500 000	rörligt	2003-08-25		734 366	15 544
	4 000 000				3 272 032	58 431

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 65 357 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	27 185 kr

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

RESULTATRÄKNING

	2017	2016	2015	2014
Intäkter				
Kabel-TV	77 616	77 616	77 616	77 634
Årsavgifter bostäder och hyresintäkter lokaler	711 748	711 804	710 804	677 872
Summa intäkter	789 364	789 420	788 420	755 506
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Reparation & underhåll	-75 554	-58 910	-50 411	-9 171
Taxebundna kostnader	Not 1 -350 146	-353 961	-359 162	-366 114
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	-19 641	-17 281	-18 064	-17 824
Trappstädning	-27 876	-15 890		
Telia bredband	-80 828	-80 859	-80 844	-80 740
Övriga fastighetskostnader	-3 597	-3 547	-3 303	-3 277
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-557 642	-530 448	-511 784	-477 126
Övriga externa kostnader				
Styrelsekostnader	-4 300	-3 300	0	-4 000
Revisionskostnader	0	0	0	-10 975
Övriga administrationskostnader	-12 042	-16 044	-26 744	-11 264
Summa övriga externa kostnader	-16 342	-19 344	-26 744	-26 239
Avskrivningar	Not 5 -71 028	-69 353	-71 359	-71 362
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR	144 352	143 081	178 533	180 779
Resultat från finansiella investeringar				
Ränteintäkter från bank/postgiro	0	0	84	512
Räntebidrag	0	0	0	0
Räntekostnader, fastighetslån	-49 462	-70 062	-110 899	-127 038
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0
Skatteränta	0	28	0	32
Summa resultat från finansiella investeringar	-49 462	-70 034	-110 815	-126 494
Avsättning yttre fond	Not 4 -38 172	-38 172	-30 984	-30 984
Upplösning yttre fond	0		0	0
RESULTAT FÖRE SKATT	56 718	34 875	36 734	23 301
Fastighet/inkomstskatt	-29 533	-27 023	-26 624	-26 330
ÅRETS RESULTAT	27 185	7 852	10 110	-3 029

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Insats	400	400	400	400	400
Inventarier	Not 6 4 475	8 950	13 425	17 900	0
Byggnader och mark	Not 2 4 370 300	4 260 293	4 325 171	4 392 055	4 458 942
Summa anläggningstillgångar	4 375 175	4 269 643	4 338 996	4 410 355	4 459 342
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Skattekontofordran	926	3 271	3 196	3 313	2 743
Fordran	6 737	6 737	6 737	24 801	25 088
Summa kortfristiga fordringar	7 663	10 008	9 933	28 114	27 831
Kassa och bank					
Bankgiro, kapitalkonto	343 680	468 590	360 934	279 976	223 914
Summa kassa och bank	343 680	468 590	360 934	279 976	223 914
Summa omsättningstillgångar	351 343	478 598	370 867	308 090	251 745
SUMMA TILLGÅNGAR	4 726 518	4 748 241	4 709 863	4 718 445	4 711 087

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
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 4 369 094	330 922	292 750	261 766
Balanserad vinst	802 165	767 119	757 009	760 039
Årets resultat	27 185	35 046	10 110	-3 029
Summa fritt eget kapital	1 222 132	1 156 775	1 083 557	1 042 464
Summa eget kapital	1 299 667	1 234 310	1 161 092	1 119 999
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Fastighetslån	3 272 033	3 330 463	3 387 879	3 444 359
Summa långfristiga skulder	3 272 033	3 330 463	3 387 879	3 444 359
Kortfristiga skulder				
Skatteskulder	0	0	0	0
Upplupna kostn. och förutbet. intäkter	Not 3 154 818	183 468	160 892	154 087
Summa kortfristiga skulder	154 818	183 468	160 892	154 087
Summa skulder	3 426 851	3 513 931	3 548 771	3 598 446
SUMMA				
EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 726 518	4 748 241	4 709 863	4 718 445
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

	2017	2016	2015	2014
Den löpande verksamheten				
a	27 185	35 046	10 110	-3 030
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar+fondförändring)	109 200	107 525	102 343	102 346
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	136 385	142 571	112 453	99 316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av kortfristiga fordringar	2 345	-75	18 181	-283
Förändringar av kortfristiga skulder	-28 650	22 576	6 805	35 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110 080	165 072	137 439	134 055
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-176 560	0	0	-22 374
Kassaflöde från investeringssidan	-176 560	0	0	-22 374
Finansieringsverksamheten				
Förändring av fastighetslån	-58 431	-57 416	-56 480	-55 619
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 431	-57 416	-56 480	-55 619
Årets kassaflöde	<u>-124 911</u>	<u>107 656</u>	<u>80 959</u>	<u>56 062</u>
Likvida medel vid årets början	468 591	360 935	279 976	223 914
Likvida medel vid årets slut	343 680	468 591	360 935	279 976

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.

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Not 1				
Taxebundna kostnader				
El	69 747	68 381	73 676	78 549
Värme	218 449	225 533	229 992	215 975
Vatten och avlopp	31 630	29 997	25 671	41 126
Renhållning	<u>30 320</u>	<u>30 050</u>	<u>29 823</u>	<u>30 464</u>
Summa	350 146	353 961	359 162	366 114
Not 2				
Byggnader och mark				
Bokfört värde	4 375 643	4 260 293	4 325 171	4 392 055
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnader	9 659 000	9 659 000	9 067 000	9 067 000
Taxeringsvärde mark	<u>9 427 000</u>	<u>9 427 000</u>	<u>6 425 000</u>	<u>6 425 000</u>
Summa taxeringsvärde	19 086 000	19 086 000	15 492 000	15 492 000
Not 3				
Upplupna kostn. och förutbet. intäkter				
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	75 596	89 571	77 250	63 096
Upplupna taxebundna kostnader	73 253	86 986	67 404	72 431
Övr upplupna kostnader	<u>5 969</u>	<u>6 910</u>	<u>16 238</u>	<u>18 560</u>
	154 818	183 467	160 892	154 087
Not 4				
Föreningens fond för yttre underhåll				
Årets avsättning	38 172	38 172	30 984	30 984
Ingående balans	330 922	292 750	261 766	230 782
Årets upplösning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående balans	369 094	330 922	292 750	261 766
Not 5				
Avskrivningar				
Byggnader och mark	66 553	64 878	66 884	66 887
Inventarier	<u>4 475</u>	<u>4 475</u>	<u>4 475</u>	<u>4 475</u>
Årets avskrivningar	71 028	69 353	71 359	71 362
Not 6				
Inventarier		Inköpsår	Värde	
Torktumlare		2014	2017-12-31	
			4 475	

Lund den 6/4 2018

Bostadsrättsföreningen Eskil


Karin Göransson


Anna Castensson


Christer Hansson


Stefan Ryberg


Hilma Severinsson


Mef Nilbert

Min revisionsberättelse har avgivits den

~~2018~~

2018 -04-16


Gunnel Darljung
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ESKIL 745000-0877

Vid granskning av Brf Eskils räkenskaper för tiden 2017-01-01 -- 2017-12-31 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 2017.

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 2018-04-16



Gunnel Darljung
Tfn 070 525 4450

