

ÅRSREDOVISNING 2015

Brf Repslagaren

Org nr 745000-1388



HSB - där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Repslagaren (745000-1388) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31,

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1943 på fastigheten ett bostadshus som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Helgeandsgatan 18 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	290
2	19	1 047
	29	1 337

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Styrelsens sammansättning under året

Kerstin Falck	ordsförande
Niklas Johansson	styrelseledamot
Per Kvantenberg	styrelseledamot
Marina Valencuk	styrelseledamot
Danuta Bengtsson	styrelsesuppleant



Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen/Svensk Natur Energi	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk
HSB Skåne	underhållsplansavtal

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

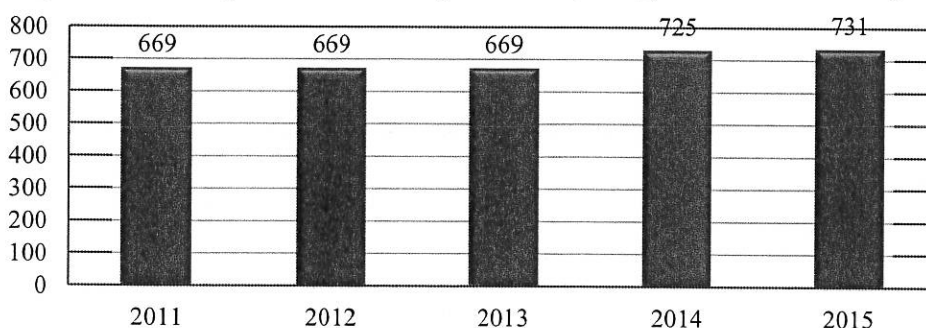
Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Föreningen har utfört en mätning av stegljudsisolering.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 731 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2016 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 534 000 kr.

Medlemsinformation

Under året har 16 (3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 47 (46). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.



Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 051	1 028	1 025	1 021
Resultat efter finansiella poster, tkr	167	81	-81	14
Eget kapital, tkr	353	186	105	186
Taxeringsvärde, tkr	17 400	17 400	15 600	15 600
----varav byggnad, tkr	9 800	9 800	9 600	9 600
Soliditet	6%	3%	2%	3%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	731	725	669	669
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 139	4 139	4 139	4 139
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	54	97	109	138
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	32%	32%	35%	35%
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	6	0	25	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	109	124	171	171

En snittlägenhet på 46 m² kan förenklat sägas vara belånad med 190 400 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 46 m² belöper en månadsavgift om ca 2 800 kr/månad.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	88 064
Årets resultat	167 132
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-15 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	8 000
Summa till stämmans förfogande	248 196

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	248 196
-------------------------	---------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 050 788	1 027 802
Övriga rörelseintäkter		-2 350	-7 785
Summa rörelseintäkter		1 048 438	1 020 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-623 021	-602 453
Underhåll enligt plan		-8 000	0
Övriga externa kostnader	3	-8 380	-14 055
Personalkostnader	4	-28 741	-35 843
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-145 150	-165 297
Summa rörelsekostnader		-813 293	-817 647
Rörelseresultat		235 145	202 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 621	7 491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 634	-129 185
Summa finansiella poster		-68 013	-121 694
Resultat efter finansiella poster		167 132	80 676
Årets resultat		167 132	80 676

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		167 132	80 676
Reservering till fond för yttre underhåll		-15 000	-15 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		8 000	0
Över-/underskott efter disposition av underhåll		160 132	65 676

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 901 332	5 046 482
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 901 332</i>	<i>5 046 482</i>
Summa anläggningstillgångar		4 901 332	5 046 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50	2 298
Aktuell skattefordran		3 861	4 615
Övriga fordringar		331	285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	26 376	26 132
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>30 618</i>	<i>33 330</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 124 831	809 071
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 124 831</i>	<i>809 071</i>
Summa omsättningstillgångar		1 155 449	842 401
SUMMA TILLGÅNGAR		6 056 781	5 888 883

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 000	42 000
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		57 825	50 825
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>104 825</i>	<i>97 825</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		81 064	7 388
Årets resultat		167 132	80 676
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>248 196</i>	<i>88 064</i>
Summa eget kapital		353 021	185 889
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 534 000	5 534 000
Summa långfristiga skulder		5 534 000	5 534 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		83 166	49 522
Övriga kortfristiga skulder	10	16 149	8 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	70 445	111 233
Summa kortfristiga skulder		169 760	168 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 056 781	5 888 883

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning	12	6 234 000	6 234 000
Summa ställda säkerheter		6 234 000	6 234 000

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	235 145	202 370
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	145 150	165 297
	380 295	367 667
Erhållen ränta	4 621	7 491
Erlagd ränta	-72 920	-129 742
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	311 996	245 415
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	2 712	-5 501
Ökning/minskning av rörelseskulder	1 052	-42 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	315 760	197 533
Årets kassaflöde	315 760	197 533
Likvida medel vid årets början	809 071	611 538
Likvida medel vid årets slut	1 124 831	809 071
	315 760	197 533

Tilläggsupplysning

	2015-12-31	2014-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	1 124 831	809 071
	1 124 831	809 071

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Före räkenskapsåret 2014 tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen. Bostadsrättsföreningen är enligt årsredovisningslagens definitioner ett mindre företag.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har vid årets slut bedömts vara 47 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,96% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering.

NOTER**1 Nettoomsättning**

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	977 160	969 574
Intäkter pant, överlåtelse	17 600	2 200
Intäkter kabel-TV	56 028	56 028
Summa nettoomsättning	1 050 788	1 027 802

2 Driftskostnader

	2015	2014
Löpande underhåll	58 748	43 653
Lokalvård, städning	16 414	11 150
El	73 705	80 254
Uppvärmning	215 896	212 768
Vatten, avlopp	41 146	38 694
Renhållning, sophämtning	56 249	57 111
Kabel-TV, internet	81 316	81 056
Fastighetsförsäkringspremier	5 803	5 747
Fastighetsskatt	36 047	35 293
Förvaltningsavtal	37 698	36 726
Summa drift	623 021	602 453

**3 Övriga externa kostnader****2015 2014**

Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	275	0
Externt revisionsarvode	6 500	6 250
Övriga förvaltningskostnader	1 605	7 805
Summa övriga externa kostnader	8 380	14 055

4 Personalkostnader**2015 2014**

Löner för anställda	5 000	10 000
Arvode styrelsen	17 500	20 000
Sociala avgifter	6 241	5 843
Summa personalkostnader	28 741	35 843

5 Byggnader och mark**2015-12-31 2014-12-31**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1943	

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående Anskaffningsvärde byggnader	7 419 732	7 419 732
Anskaffningsvärde mark	14 000	14 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 433 732	7 433 732

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 387 250	-2 242 100
Årets avskrivningar	-145 150	-145 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 532 400	-2 387 250

Redovisat värde**4 901 332 5 046 482****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	9 800 000	9 800 000
------------------------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärden mark - bostäder

7 600 000 7 600 000

Summa taxeringsvärde**17 400 000 17 400 000**

Fastighetsbeteckning

Repslagaren 25

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2015-12-31 2014-12-31**

Förutbetalad försäkring	5 920	5 803
Förutbetalad kabel-tv	6 450	6 323
Förutbetalad internet	14 006	14 006
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 376	26 132

7 Kassa och bank**2015-12-31 2014-12-31**

Bank	381 455	377 541
Transaktionskonto bank	743 376	431 530
Summa kassa och bank	1 124 831	809 071



HSB - där möjligheterna bor

Brf Repslagaren

Org nr 745000-1388

8 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 000	50 825	7 388	80 676	180 889
Resultatdisposition enligt förenings- stämman			80 676	-80 676	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		15 000	-15 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-8 000	8 000		0
Årets resultat				167 132	167 132
Belopp vid årets utgång	42 000	57 825	81 064	167 132	348 021

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

9 Skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering	2015-12-31	2014-12-31
SEB 33039441	0,89%	2016-05-28		1 378 000	1 378 000
SEB 33039514	0,89%	2016-05-28		2 078 000	2 078 000
SEB 33039522	0,74%	2016-12-28		2 078 000	2 078 000
			0	5 534 000	5 534 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 534 000	5 534 000
Genomsnittsränta vid årets utgång	0,83%				
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	0				
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 534 000				

10 Övriga kortfristiga skulder

2015-12-31 2014-12-31

Övriga kortfristiga skulder	16 149	8 240
Utgående värde	16 149	8 240

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Upplupen el	0	6 576
Upplupen värme	0	32 670
Upplupet vatten	3 231	0
Upplupen sophämtning	0	4 586
Förutbetalda månavgifter/hyror	65 006	64 907
Upplupna räntekostnader	2 208	2 494
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 445	111 233

12 Fastighetsinteckning

2015-12-31 2014-12-31

Uttagna pantbrev i fastighet	6 234 000	6 234 000
Varav obelånade	0	0
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	6 234 000	6 234 000



HSB - där möjligheterna bor

Brf Repslagaren

Org nr 745000-1388

Lund 13/9-16
ort och datum

Kerstin Falck

Kerstin Falck

Per Kvantenberg

Per Kvantenberg

Niklas Johansson

Niklas Johansson

.....

Marina Valencuk

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....

Föreningsvald revisor