

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Repslagaren (745000-1388) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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). Föreningen har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1943 på fastigheten Repslagaren 25 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Helgeandsgatan 18 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	10	290
2	19	1 047
	29	1 337

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Niklas Johansson	ordförande
Kerstin Falck	styrelseledamot
Per Kvantenberg	styrelseledamot
Charlotte Hagemann	styrelseledamot
Danuta Bengtsson	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Ronnie Nestor.

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 förvaltning och underhållsplansavtal
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 28 januari 2016 av styrelsen tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

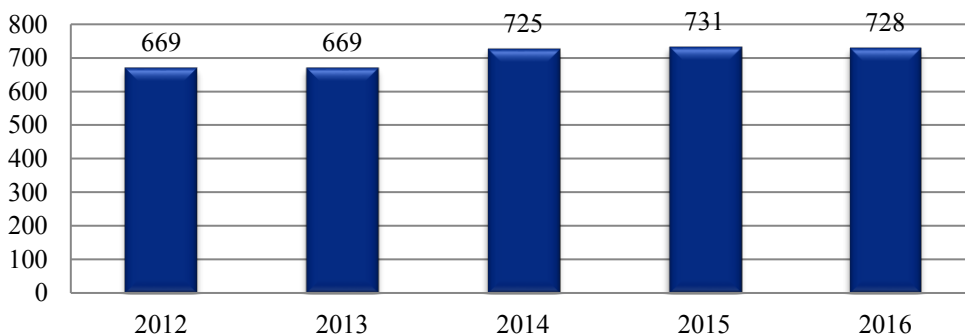
Underhåll

Under året har föreningen förbättrat stegljudsisoleringen mellan lägenheterna och genomfört en ny ljudundersökning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 728 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 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



I årsavgifterna ingående avgifter för elförbrukning debiteras enligt förbrukning och minskad förbrukning är förklaringen till minskade avgifter per kvadratmeter från 2015 till 2016.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 534 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	47
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	46

Under året har inga bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 16 bostadsrätter). 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

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 029	1 051	1 028	1 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	48	167	81	-81
Eget kapital, tkr	401	353	186	105
Taxeringsvärde, tkr	22 000	17 400	17 400	17 400
-varav byggnad, tkr	11 000	9 800	9 800	9 800
Soliditet	7%	6%	3%	2%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	728	731	725	669
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 139	4 139	4 139	4 139
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	32	54	97	109
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	25%	32%	32%	32%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	43	11	11	7
Avskrivning/m ² byggnadsyta	109	109	124	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.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 000	5 000	57 825	81 064	167 132	353 021
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				167 132	-167 132	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			58 000	-58 000		0
Årets resultat					48 052	48 052
Belopp vid årets utgång	42 000	5 000	115 825	190 196	48 052	401 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	248 196
Årets resultat	48 052
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-58 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	238 248

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	238 248
-------------------------	---------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 029 408	1 050 788
Övriga rörelseintäkter		-5 973	-2 350
Summa rörelseintäkter		1 023 435	1 048 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-725 330	-623 021
Underhåll enligt plan		0	-8 000
Övriga externa kostnader	3	-29 188	-8 380
Personalkostnader	4	-35 764	-28 741
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-145 150	-145 150
Summa rörelsekostnader		-935 432	-813 293
Rörelseresultat		88 003	235 145
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 581	4 621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 532	-72 634
Summa finansiella poster		-39 951	-68 013
Resultat efter finansiella poster		48 052	167 132
Årets resultat		48 052	167 132

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	48 052	167 132
Reservering till fond för yttre underhåll	-58 000	-15 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	8 000
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-9 948	160 132

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	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 756 182	4 901 332
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 756 182</i>	<i>4 901 332</i>
Summa anläggningstillgångar		4 756 182	4 901 332
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	50
Aktuell skattefordran		3 136	3 861
Övriga fordringar	6	372	331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 572	26 376
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>30 080</i>	<i>30 618</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 338 355	1 124 831
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 338 355</i>	<i>1 124 831</i>
Summa omsättningstillgångar		1 368 435	1 155 449
SUMMA TILLGÅNGAR		6 124 617	6 056 781

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 000	42 000
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		115 825	57 825
<i>Summa bundet eget kapital</i>		162 825	104 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		190 196	81 064
Årets resultat		48 052	167 132
<i>Summa fritt eget kapital</i>		238 248	248 196
Summa eget kapital		401 073	353 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 534 000	5 534 000
Summa långfristiga skulder		5 534 000	5 534 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64 345	83 166
Övriga skulder		0	16 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	125 199	70 445
Summa kortfristiga skulder		189 544	169 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 124 617	6 056 781

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	88 003	235 145
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	145 150	145 150
	233 153	380 295
Erhållen ränta	2 581	4 621
Erlagd ränta	-43 363	-72 920
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	192 371	311 996
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	538	2 712
Ökning/minskning av rörelseskulder	20 615	1 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	213 524	315 760
Årets kassaflöde	213 524	315 760
Likvida medel vid årets början	1 124 831	809 071
Likvida medel vid årets slut	1 338 355	1 124 831
	213 524	315 760

Tilläggsupplysning

	2016-12-31	2015-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Kassamedel	2 500	0
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 335 855	1 124 831
	1 338 355	1 124 831

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 10,0%

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

	2016	2015
1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	973 380	977 160
Intäkter pant, överlåtelse	0	17 600
Intäkter kabel-TV	56 028	56 028
Summa nettoomsättning	1 029 408	1 050 788
2 Driftkostnader		
Löpande underhåll	130 385	58 748
Lokalvård, städning	17 196	16 414
El	75 670	73 705
Uppvärmning	230 389	215 896
Vatten, avlopp	19 297	41 146
Renhållning, sophämtning	58 262	56 249
Kabel-TV, internet	81 824	81 316
Fastighetsförsäkringspremier	5 920	5 803
Fastighetsskatt	36 772	36 047
Förvaltningsavtal	69 615	37 698
Summa drift	725 330	623 021
3 Övriga externa kostnader		
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	230	275
Externt revisionsarvode	0	6 500
Kostnader pant, överlåtelse	403	0
Övriga förvaltningskostnader	3 556	1 605
Övriga externa tjänster	25 000	0
Summa övriga externa kostnader	29 188	8 380

4 Personalkostnader	2016	2015
Löner för anställda	5 000	5 000
Arvode styrelsen	22 500	17 500
Sociala avgifter	8 264	6 241
Summa personalkostnader	35 764	28 741

5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2062

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	-2 532 400	-2 387 250
Årets avskrivningar	-145 150	-145 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 677 550	-2 532 400

Redovisat värde

4 756 182	4 901 332
------------------	------------------

Taxeringsvärde

2016-12-31	2015-12-31
------------	------------

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	11 000 000	9 800 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	11 000 000	7 600 000
Summa taxeringsvärde	22 000 000	17 400 000

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 25

Byggnads- och värdeår: 1943

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 12.

6 Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
---------------------	------------	------------

Skattekonto	372	331
Summa övriga fordringar	372	331

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
--	------------	------------

Förutbetald försäkring	5 979	5 920
Förutbetald kabel-tv	6 587	6 450
Förutbetald internet	14 006	14 006
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 572	26 376

8 Kassa och bank	2016-12-31	2015-12-31
------------------	------------	------------

Handkassa	2 500	0
Marginalen Bank, sparkonto	383 935	381 455
Handelsbanken, transaktionskonto	951 920	743 376
Summa kassa och bank	1 338 355	1 124 831

9 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

10 Skulder till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
Låneinstitut	Ränta	Slutbet dag	Amortering		
SEB	0,48%	2017-12-28	0	2 078 000	2 078 000
SEB	0,63%	2019-08-28	0	2 078 000	2 078 000
SEB	0,77%	2020-08-28	0	1 378 000	1 378 000
			0	5 534 000	5 534 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				0	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 534 000	5 534 000
Genomsnittsränta vid årets utgång				0,61%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				0	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				5 534 000	

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2016-12-31	2015-12-31
Upplupen värme		32 607	0
Upplupet vatten		2 765	3 231
Förutbetalda månavgifter/hyror		88 450	65 006
Upplupna räntekostnader		1 377	2 208
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		125 199	70 445

12 Ställda säkerheter		2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning			
Uttagna pantbrev i fastighet		6 234 000	6 234 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld		6 234 000	6 234 000

.....
ort och datum

.....
Niklas Johansson

.....
Kerstin Falck

.....
Per Kvantenberg

.....
Charlotte Hagemann

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Ronnie Nestor
Föreningsvald revisor