

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Repslagaren

Org nr 745000-1388

RÄKENSKAPSÅRET

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Repslagaren (745000-1388) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 registrerades den 15 april 1943, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 september 1943 och nuvarande stadgar registrerades den 6 september 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1943 på fastigheten Repslagaren 25 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser 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

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2018.

Extra föreningsstämma angående omval av styrelseledamöter hölls den 27 september 2018.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Per Kvantenberg	ordförande
Ulrika Cederberg	sekreterare
Kerstin Falck	styrelseledamot
Harald Gimre	styrelseledamot
Danuta Bengtsson	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Ronnie Nestor.

Vid årets slut bestod valberedningen av Per Kvantenberg och Kerstin Falck.

Under året har Axel Nelson varit av föreningen anställd lokalvårdare på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen Nät / Wallenstam Naturenergi	elavtal
Kraftringen Nät	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning och underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

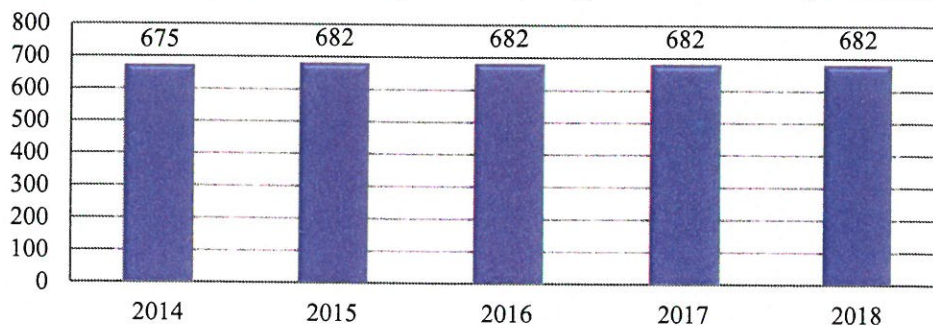
Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 24 september 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 682 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 6% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 534 000 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	49
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	50

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 043	1 031	1 029	1 051
Resultat efter finansiella poster, tkr	81	45	48	167
Eget kapital, tkr	526	446	401	353
Taxeringsvärde, tkr	22 000	22 000	22 000	17 400
-varav byggnad, tkr	11 000	11 000	11 000	9 800
Soliditet	8%	7%	7%	6%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	682	682	682	682
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 139	4 139	4 139	4 139
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	30	32	32	54
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	25%	25%	25%	32%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	20	43	43	11
Avskrivning/m ² byggnadsyta	109	109	109	109

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 2 600 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	173 825	180 248	44 519	445 591
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				44 519	-44 519	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			27 000	-27 000		0
Årets resultat					80 504	80 504
Belopp vid årets utgång	42 000	5 000	200 825	197 766	80 504	526 095

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	224 766
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-27 000
Årets resultat	80 504
Summa till stämmans förfogande	278 270

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	278 270
-------------------------	---------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 043 249	1 031 344
Övriga rörelseintäkter		448	-8 200
Summa rörelseintäkter		1 043 697	1 023 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-687 922	-730 486
Övriga externa kostnader	3	-44 621	-27 974
Personalkostnader	4	-45 093	-32 479
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-145 148	-145 150
Summa rörelsekostnader		-922 785	-936 089
Rörelseresultat		120 913	87 055
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 572	2 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 981	-45 032
Summa finansiella poster		-40 409	-42 536
Resultat efter finansiella poster		80 504	44 519
Årets resultat		80 504	44 519

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		80 504	44 519
Reservering till fond för yttre underhåll		-27 000	-58 000
Över-/underskott efter disposition av underhåll		53 504	-13 481

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	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 465 884	4 611 032
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 465 884	4 611 032
Summa anläggningstillgångar		4 465 884	4 611 032
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50	50
Aktuell skattefordran		1 135	1 773
Övriga fordringar	6	372	372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	22 390	20 697
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		23 947	22 892
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 765 744	1 537 183
<i>Summa kassa och bank</i>		1 765 744	1 537 183
Summa omsättningstillgångar		1 789 691	1 560 075
SUMMA TILLGÅNGAR		6 255 575	6 171 107

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		200 825	173 825
<i>Summa bundet eget kapital</i>		247 825	220 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		197 766	180 248
Årets resultat		80 504	44 519
<i>Summa fritt eget kapital</i>		278 270	224 766
Summa eget kapital		526 095	445 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 534 000	5 534 000
Summa långfristiga skulder		5 534 000	5 534 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 912	90 431
Övriga skulder	11	20 593	14 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	129 975	86 106
Summa kortfristiga skulder		195 480	191 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 255 575	6 171 107

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	120 913	87 055
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	145 148	145 150
	266 061	232 205
Erhållen ränta	2 572	2 496
Erlagd ränta	-42 855	-44 600
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	225 778	190 101
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-1 055	7 188
Ökning/minskning av rörelseskulder	3 839	1 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	228 561	198 828
Årets kassaflöde	228 561	198 828
Likvida medel vid årets början	1 537 183	1 338 355
Likvida medel vid årets slut	1 765 744	1 537 183
	228 561	198 828

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Kassamedel	550	2 500
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	1 765 194	1 534 683
	1 765 744	1 537 183

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% - 6,7%

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.

	2018	2017
1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	976 980	972 180
Intäkter pant, överlåtelse	10 241	3 136
Intäkter kabel-TV	56 028	56 028
Summa nettoomsättning	1 043 249	1 031 344
2 Driftskostnader		
Löpande underhåll	44 240	101 637
Lokalvård, städning	19 096	15 324
El	86 534	78 194
Uppvärmning	235 459	237 842
Vatten, avlopp	40 074	35 526
Renhållning, sophämtning	53 038	64 478
Kabel-TV, internet	82 801	82 397
Fastighetsförsäkringspremier	6 157	5 979
Fastighetsskatt	38 773	38 135
Förvaltningsavtal	81 750	70 974
Summa drift	687 922	730 486
3 Övriga externa kostnader		
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	6 503	6 075
Extern revisionsarvode	15 750	13 000
Kostnader pant, överlåtelse	12 404	3 631
Övriga förvaltningskostnader	9 965	5 268
Summa övriga externa kostnader	44 621	27 974

4 Personalkostnader	2018	2017
Löner för anställda	5 000	5 000
Arvode styrelsen	30 000	20 000
Sociala avgifter	10 093	7 479
Summa personalkostnader	45 093	32 479

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2062		
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 822 700	-2 677 550
Årets avskrivningar	-145 148	-145 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 967 848	-2 822 700
Redovisat värde	4 465 884	4 611 032
Taxeringsvärde		
	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
Summa taxeringsvärde	22 000 000	22 000 000

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 25

Byggnads- och värdeår: 1943

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 13.

6 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	372	372
Summa övriga fordringar	372	372

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	1 554	0
Förutbetald kabel-tv	6 830	6 691
Förutbetald internet	14 006	14 006
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 390	20 697

8 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	550	2 500
Bank	388 942	386 430
Transaktionskonto bank	1 376 252	1 148 252
Summa kassa och bank	1 765 744	1 537 183

9 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

10 Skulder till kreditinstitut **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SEB	0,77%	2020-08-28	0	1 378 000	1 378 000
SEB	0,63%	2019-03-28	0	2 078 000	2 078 000
SEB	0,94%	2019-09-28	0	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 0,78%
 Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 0
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 5 534 000

11 Övriga kortfristiga skulder **2018-12-31** **2017-12-31**

Övriga kortfristiga skulder	20 593	14 979
Utgående värde	20 593	14 979

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupen el	6 906	0
Upplupen värme	33 033	0
Upplupet vatten	3 073	2 962
Upplupen sophämtning	4 454	0
Upplupet rep/underhåll	2 886	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	70 688	81 335
Upplupna räntekostnader	1 935	1 809
Beräknat arvode för revision	7 000	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 975	86 106

13 Ställda säkerheter **2018-12-31** **2017-12-31**

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

1/4 2019

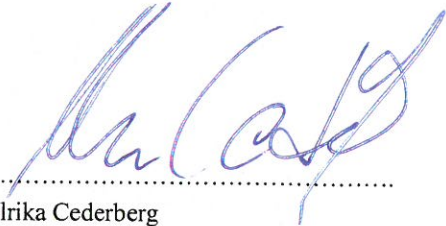
ort och datum



Per Kvantenberg



Kerstin Falck



Ulrika Cederberg



Harald Gimre

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6/4 2019



Ronnie Nestor
Föreningsvald revisor

