

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Repslagaren (745000-1388) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

## 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 18 februari 2006. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), 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 m <sup>2</sup>
1	10	290
2	19	1 047
	<b>29</b>	<b>1 337</b>

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 juni 2017. Utöver ordinarie punkter beslöt stämman att anta nya stadgar, första beslutet av två, beslutet var enhälligt.

#### 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 och underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

### Fastighetsbesiktning

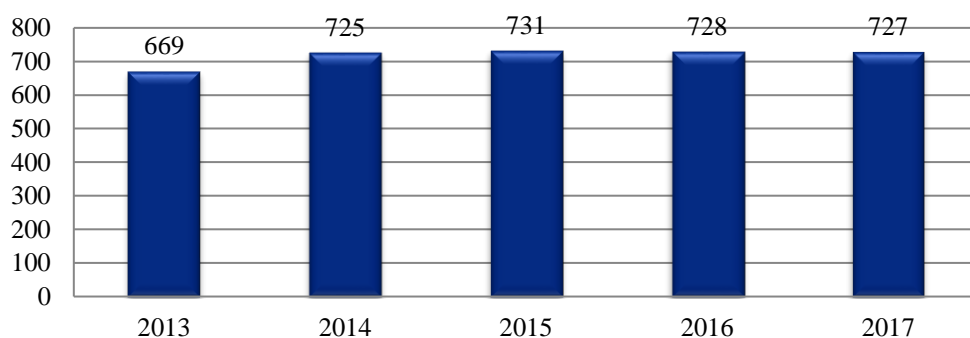
Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 29 september 2017 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen 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 727 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



I årsavgifterna ingående avgifter för elförbrukning debiteras enligt förbrukning och förklarar skillnaderna mellan åren. Grundårsavgiften har inte förändrats sedan 2014-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 534 000 kr.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	46
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	49

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts inga 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

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 031	1 029	1 051	1 028
Resultat efter finansiella poster, tkr	45	48	167	81
Eget kapital, tkr	446	401	353	186
Taxeringsvärde, tkr	22 000	22 000	17 400	17 400
-varav byggnad, tkr	11 000	11 000	9 800	9 800
Soliditet	7%	7%	6%	3%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	727	728	731	725
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 139	4 139	4 139	4 139
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	32	32	54	97
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	25%	25%	32%	32%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	43	43	11	11
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	109	109	109	124

En snittlägenhet på 46 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 190 400 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 46 m<sup>2</sup> 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	115 825	190 196	48 052	401 073
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				48 052	-48 052	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			58 000	-58 000		0
Årets resultat					44 519	44 519
Belopp vid årets utgång	42 000	5 000	173 825	180 248	44 519	445 591

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	238 248
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-58 000
Årets resultat	44 519
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>224 766</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	224 766
-------------------------	---------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 031 344	1 029 408
Övriga rörelseintäkter		-8 200	-5 973
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 023 144</b>	<b>1 023 435</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-730 486	-725 330
Övriga externa kostnader	3	-27 974	-29 188
Personalkostnader	4	-32 479	-35 764
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-145 150	-145 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-936 089</b>	<b>-935 432</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>87 055</b>	<b>88 003</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 496	2 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 032	-42 532
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-42 536</b>	<b>-39 951</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>44 519</b>	<b>48 052</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>44 519</b>	<b>48 052</b>

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

Årets resultat	44 519	48 052
Reservering till fond för yttre underhåll	-58 000	-58 000

**Över-/underskott efter disposition av underhåll** -13 481 -9 948

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	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 611 032	4 756 182
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 611 032	4 756 182
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 611 032</b>	<b>4 756 182</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50	0
Aktuell skattefordran		1 773	3 136
Övriga fordringar	6	372	372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 697	26 572
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		22 892	30 080
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 537 183	1 338 355
<i>Summa kassa och bank</i>		1 537 183	1 338 355
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 560 075</b>	<b>1 368 435</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 171 107</b>	<b>6 124 617</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 000	42 000
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		173 825	115 825
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>220 825</b>	<b>162 825</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		180 248	190 196
Årets resultat		44 519	48 052
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>224 766</b>	<b>238 248</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>445 591</b>	<b>401 073</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 534 000	5 534 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 534 000</b>	<b>5 534 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		90 431	64 345
Övriga skulder	11	14 979	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	86 106	125 199
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>191 516</b>	<b>189 544</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 171 107</b>	<b>6 124 617</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	87 055	88 003
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	145 150	145 150
	<b>232 205</b>	<b>233 153</b>
Erhållen ränta	2 496	2 581
Erlagd ränta	-44 600	-43 363
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>190 101</i>	<i>192 371</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	7 188	538
Ökning/minskning av rörelseskulder	1 540	20 615
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>198 828</b>	<b>213 524</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>198 828</b>	<b>213 524</b>
Likvida medel vid årets början	1 338 355	1 124 831
Likvida medel vid årets slut	1 537 183	1 338 355
	<b>1 537 183</b>	<b>213 524</b>

**Tilläggsupplysning**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut</b>		
Kassamedel	2 500	2 500
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 534 683	1 335 855
	<b>1 537 183</b>	<b>1 338 355</b>



## 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.

1 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	972 180	973 380
Intäkter pant, överlåtelse	3 136	0
Intäkter kabel-TV	56 028	56 028
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 031 344</b>	<b>1 029 408</b>
2 Driftskostnader	2017	2016
Löpande underhåll	101 637	130 385
Lokalvård, städning	15 324	17 196
El	78 194	75 670
Uppvärmning	237 842	230 389
Vatten, avlopp	35 526	19 297
Renhållning, sophämtning	64 478	58 262
Kabel-TV, internet	82 397	81 824
Fastighetsförsäkringspremier	5 979	5 920
Fastighetsskatt	38 135	36 772
Förvaltningsavtal	70 974	69 615
<b>Summa drift</b>	<b>730 486</b>	<b>725 330</b>
3 Övriga externa kostnader	2017	2016
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	6 075	230
Externt revisionsarvode	13 000	0
Kostnader pant, överlåtelse	3 631	403
Övriga förvaltningskostnader	5 268	3 556
Övriga externa tjänster	0	25 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>27 974</b>	<b>29 188</b>

4 Personalkostnader	2017	2016
Löner för anställda	5 000	5 000
Arvode styrelsen	20 000	22 500
Sociala avgifter	7 479	8 264
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>32 479</b>	<b>35 764</b>

5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2062		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 419 732	7 419 732
Anskaffningsvärde mark	14 000	14 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 433 732</b>	<b>7 433 732</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 677 550	-2 532 400
Årets avskrivningar	-145 150	-145 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 822 700</b>	<b>-2 677 550</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 611 032</b>	<b>4 756 182</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
Fastighetsbeteckning: Repslagaren 25		
Byggnads- och värdeår: 1943		
Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 13.		

6 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	372	372
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>372</b>	<b>372</b>

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	0	5 979
Förutbetald kabel-tv	6 691	6 587
Förutbetald internet	14 006	14 006
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>20 697</b>	<b>26 572</b>

8 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	2 500	2 500
Bank	386 430	383 935
Transaktionskonto bank	1 148 252	951 920
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 537 183</b>	<b>1 338 355</b>

**9 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**10 Skulder till kreditinstitut 2017-12-31 2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SEB	0,72%	2018-03-28	0	2 078 000	2 078 000
SEB	0,63%	2019-03-28	0	2 078 000	2 078 000
SEB	0,77%	2020-08-28	0	1 378 000	1 378 000
			<b>0</b>	<b>5 534 000</b>	<b>5 534 000</b>

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 534 000 5 534 000**

Genomsnittsränta vid årets utgång 0,70%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 0

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 5 534 000

**11 Övriga kortfristiga skulder 2017-12-31 2016-12-31**

Övriga kortfristiga skulder	14 979	0
<b>Utgående värde</b>	<b>14 979</b>	<b>0</b>

**12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2017-12-31 2016-12-31**

Upplupen värme	0	32 607
Upplupet vatten	2 962	2 765
Förutbetalda månavgifter/hyror	81 335	88 450
Upplupna räntekostnader	1 809	1 377
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>86 106</b>	<b>125 199</b>

**13 Ställda säkerheter****2017-12-31 2016-12-31****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