

BRF ESKIL

Org nr 745000-0877

**Årsredovisning
2020**

Styrelsen för Brf Eskil, Lunds kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31, föreningens 88: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 fyravåningshus med 22 st bostadsrätter och en lokal.

Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 17 st 2 rum och kök
- 1 st 4 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.
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.
Under år 2012 har alla portar målats och dörrstängare och lås setts över.
En ny torktumlare till tvättstugan installerades under hösten 2014.
Under år 2017 har värmesystemet setts över och alla termostatventiler 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.
Under 2018 har alla fönster mot gatan målats på utsidan.
Under 2019 genomfördes avloppsspölning i hela fastigheten och en ny tvättmaskin köptes in.
År 2020 sattes automatiska dörröppnare in i stora porten och ny belysning med rörelsevakt vid alla tre ytterdörrarna på innergården.

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
En underhållsplan för åren 2019-2048 är framtagen av styrelsen. Den är ett aktivt dokument för årlig uppdatering och finns tillgängligt på hemsidan.

Fastighetsförvaltning

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 29 medlemmar.
Under året har inga 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. Framtida gårdsstädning kommer att underlättas av att grannen vid cykelställen låtit ta ner höga träd med mycket lövfällning på vår gård.

Årsavgifter

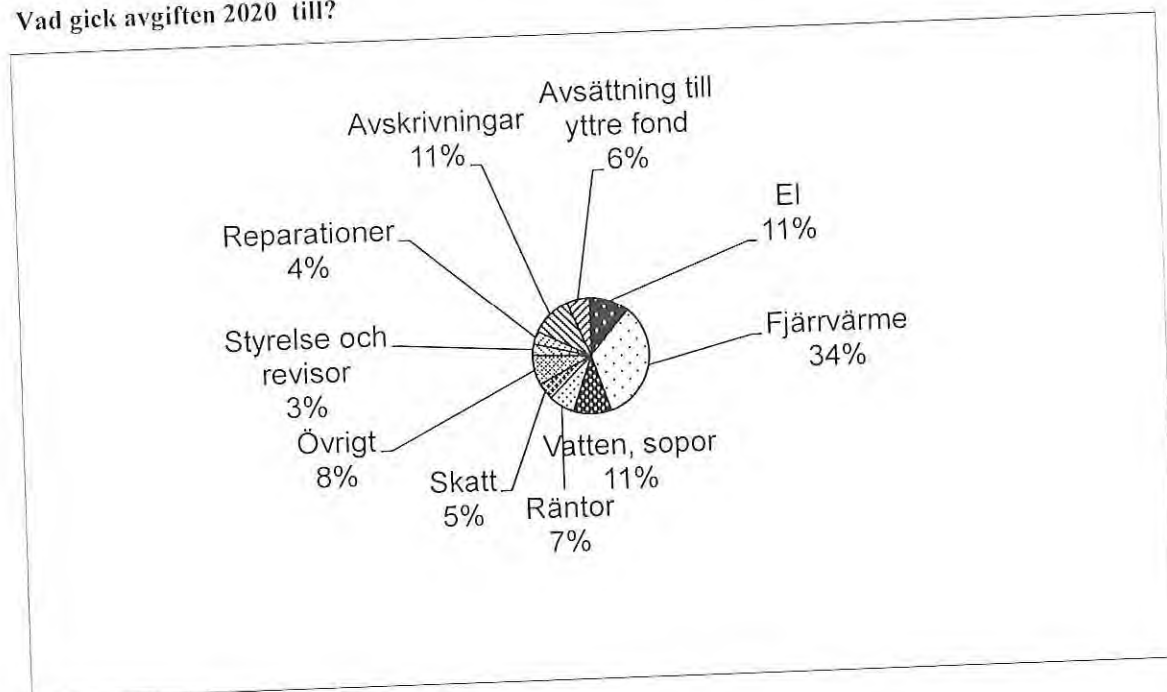
Årsavgiften är oförändrad under 2020 och inga höjningar planeras för närvarande.

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 2020 till 31 okt 2021 till fast pris.

Ny hemsida finns nu med tre olika nivåer med olika inloggningar, en för styrelsen, en för medlemmarna och en publik, adress eskil.bostadsrattarna.se.

Vad gick avgiften 2020 till?

Verksamhet under det kommande året

Under 2021 fortsätter föreningens arbete med förvaltning som planerat.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-05-13 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Mef Nilbert	Ledamot	Ordförande
Anna Castensson	Ledamot	Kassör
Christer Hansson	Ledamot	Sekreterare
Innis Walker	Ledamot	
Maud Holmgren	Ledamot	
Stefan Ryberg	Suppleant	
Elsa Nermark	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.

Revisor

Gunnel Darljung

ordinarie

Valberedning

Hanna Rydholm

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-18

BRF ESKIL
Org.nr 745000-0877

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån var vid årsskiftet placerade till följande villkor :

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalnings- datum	Omsättnings- dag	Skuld 2020-12-31	Amortering 2020
Färs och Frosta Sparbank	1 250 000	1,34%	2003-03-05	2025-10-24	679 855	12 237
Färs och Frosta Sparbank	1 250 000	1,49%	2003-04-02	2021-06-23	1 163 896	5 000
Färs och Frosta Sparbank	1 000 000	rörligt	2003-05-14		562 500	25 000
Färs och Frosta Sparbank	500 000	rörligt	2003-08-25		687 734	15 544
	4 000 000				3 093 985	57 781

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med bokslutskommentarer.

Fastighetsskatt

Fastigheten har värdeår 1931. Fastighetens taxeringsvärde höjdes under 2019 till 20 284 000 varav 10 230 000 är delvärde för mark och 10 054 000 delvärde för byggnad.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen ansvarar själva för den ekonomiska förvaltningen genom kassören.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 108 019 kr (beräknat som resultat efter skatt, men före avsättning till och upplösning av yttre fond) disponeras så att :

till fond för yttre underhåll avsättes:	40 568 kr
av fond för yttre underhåll upplöses:	0 kr
i ny räkning överföres	67 451 kr

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

RESULTATRÄKNING

	2020	2019	2018
Intäkter			
Kabel-TV	77 616	77 616	77 616
Årsavgifter bostäder och hyresintäkter lokaler	711 789	711 748	711 748
Övriga hyresintäkter	2 556	800	
Summa intäkter	791 961	790 164	789 364
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparation & underhåll	-22 222	-44 632	-14 235
Taxebundna kostnader	-356 684	-344 105	-350 012
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring	-19 967	-20 659	-18 213
Trappstädning	-29 868	-29 220	-28 452
Telia bredband	-80 720	-80 888	-80 871
Övriga fastighetskostnader	-3 591	-3 594	-3 591
Summa kostnader för fastighetsförvaltning	-513 052	-523 098	-495 374
Övriga externa kostnader			
Styrelsekostnader	-7 535	-3 000	-6 500
Revisionskostnader	-3 500	-2 625	0
Övriga administrationskostnader	-9 620	-13 875	-14 063
Summa övriga externa kostnader	-20 655	-19 500	-20 563
Avskrivningar	-73 288	-71 697	-73 419
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR	184 966	175 869	200 008
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter från bank/postgiro	0	0	0
Räntebidrag	0	0	0
Räntekostnader, fastighetslån	-46 098	-44 846	-40 625
Övriga finansiella kostnader	0	0	0
Skatteränta	0	0	0
Summa resultat från finansiella investeringar	-46 098	-44 846	-40 625
Avsättning yttre fond	-40 568	-40 568	-38 172
Upplösning yttre fond	0	0	0
RESULTAT FÖRE SKATT	98 300	90 455	121 211
Fastighet/inkomstskatt	-30 849	-30 219	-28 475
ÅRETS RESULTAT	67 451	60 236	92 736

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Insats	400	400	400	400	400
Inventarier	Not 6 74 543	34 088	0	4 475	8 950
Byggnader och mark	Not 2 4 394 860	4 459 446	4 527 356	4 370 300	4 260 293
Summa anläggningstillgångar	4 469 803	4 493 934	4 527 756	4 375 175	4 269 643
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Skattekontofordran	0	0	926	926	3 271
Fordran	28 204	6 737	6 737	6 737	6 737
Summa kortfristiga fordringar	28 204	6 737	7 663	7 663	10 008
Kassa och bank					
Bankgiro, kapitalkonto	381 306	317 437	252 530	343 680	468 590
Summa kassa och bank	381 306	317 437	252 530	343 680	468 590
Summa omsättningstillgångar	409 510	324 174	260 193	351 343	478 598
SUMMA TILLGÅNGAR	4 879 313	4 818 108	4 787 949	4 726 518	4 748 241

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Insatskapital	77 535	77 535	77 535	77 535	77 535
Summa bundet eget kapital	77 535	77 535	77 535	77 535	77 535
Fritt eget kapital					
Reservfond	23 688	23 688	23 688	23 688	23 688
Föreningens fond för yttre underhåll	Not 4 488 402	447 834	407 266	369 094	330 922
Balanserad vinst	982 323	922 087	829 350	802 165	767 119
Årets resultat	67 451	60 236	92 736	27 185	35 046
Summa fritt eget kapital	1 561 864	1 453 845	1 353 040	1 222 132	1 156 775
Summa eget kapital	1 639 399	1 531 380	1 430 575	1 299 667	1 234 310
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Fastighetslån	3 093 985	3 151 766	3 212 497	3 272 033	3 330 463
Summa långfristiga skulder	3 093 985	3 151 766	3 212 497	3 272 033	3 330 463
Kortfristiga skulder					
Skatteskulder	1 776	684	0	0	0
Upplupna kostn. och förutbet. intäkter	Not 3 144 153	134 278	144 876	154 818	183 468
Summa kortfristiga skulder	145 929	134 962	144 876	154 818	183 468
Summa skulder	3 239 914	3 286 728	3 357 373	3 426 851	3 513 931
SUMMA	4 879 313	4 818 108	4 787 948	4 726 518	4 748 241
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
STÄLLDA SÄKERHETER					
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER	Inga	Inga	Inga	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2020	2019	2018	2017
Den löpande verksamheten				
Årets resultat	67 451	60 236	92 736	27 185
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar+fondförändring)	113 856	112 265	111 591	109 200
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	181 307	172 501	204 327	136 385
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av kortfristiga fordringar	-21 467	926	0	2 345
Förändringar av kortfristiga skulder	10 967	-9 914	-9 942	-28 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 807	163 513	194 385	110 080
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-49 157	-37 875	-226 000	-176 560
Kassaflöde från investeringssidan	-49 157	-37 875	-226 000	-176 560
Finansieringsverksamheten				
Förändring av fastighetslån	-57 781	-60 731	-59 535	-58 431
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57 781	-60 731	-59 535	-58 431
Årets kassaflöde	<u>63 869</u>	<u>64 907</u>	<u>-91 150</u>	<u>-124 911</u>
Likvida medel vid årets början	317 437	252 530	343 680	468 591
Likvida medel vid årets slut	381 306	317 437	252 530	343 680

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
Inventarier och installationer skrivs av enligt plan på 10 år.

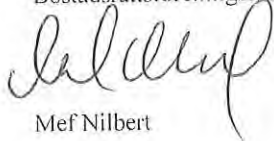
Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar årligen göras med minst 0,2% av taxeringsvärdet för innevarande år.

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Not 1				
Taxebundna kostnader				
El	72 324	68 095	67 828	69 747
Värme	216 514	216 500	217 256	218 449
Vatten och avlopp	36 143	28 169	34 417	31 630
Renhållning	<u>31 703</u>	<u>31 341</u>	<u>30 511</u>	<u>30 320</u>
Summa	356 684	344 105	350 012	350 146
Not 2				
Byggnader och mark				
Bokfört värde	4 469 803	4 493 934	4 457 756	4 375 643
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnader	10 054 000	10 054 000	9 659 000	9 659 000
Taxeringsvärde mark	<u>10 230 000</u>	<u>10 230 000</u>	<u>9 427 000</u>	<u>9 427 000</u>
Summa taxeringsvärde	20 284 000	20 284 000	19 086 000	19 086 000
Not 3				
Upplupna kostn. och förutbet. intäkter				
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	62 136	49 536	64 703	75 596
Upplupna taxebundna kostnader	73 311	78 073	74 001	73 253
Övr upplupna kostnader	<u>8 706</u>	<u>6 669</u>	<u>6 172</u>	<u>5 969</u>
	144 153	134 278	144 876	154 818
Not 4				
Föreningens fond för yttre underhåll				
Årets avsättning	40 568	40 568	38 172	38 172
Ingående balans	447 834	407 266	369 094	330 922
Årets upplösning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående balans	488 402	447 834	407 266	369 094
Not 5				
Avskrivningar				
Byggnader och mark	64 586	67 910	68 944	66 553
Inventarier	<u>8 702</u>	<u>3 787</u>	<u>4 475</u>	<u>4 475</u>
Årets avskrivningar	73 288	71 697	73 419	71 028
Not 6				
Inventarier	Inköpsår	Värde 2020		
Tvättmaskin	2019	30 301		
Automatisk dörröppnare stora porten	2020	44 242		
		<u>74 543</u>		

Lund den 24/3 2021

Bostadsrättsföreningen Eskil


Mef Nilbert


Anna Castensson


Christer Hansson


Innis Walker


Maud Holmgren

Min revisionsberättelse har avgivits den

2021 - 03 - 25


Gunnel Darl Jung
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ESKIL 745000-0877

Vid granskning av Brf Eskils räkenskaper för tiden 2020-01-01 -- 2020-12-31 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 2020.

Mot föreningens verksamhet enligt förda protokoll finns enligt mig ingen 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 2021-03-25



Gunnel Darljung
Tfn 070 525 4450