



Styrelsen för Brf Repslagaren

Org.nr: 745000-1388

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

pa

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Repslagaren får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-25, varvid 4 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Kerstin Falck	ordförande
Danuta Bengtsson	styrelseledamot
Karin Reesalu	styrelseledamot

Av föreningen vald revisor har varit Ronnie Nestor.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

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

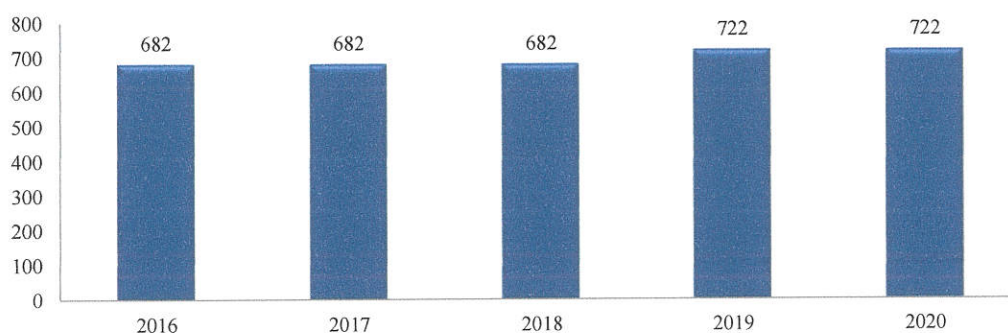
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 2 juni 2020 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 722 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



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

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	55
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	57

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 089	1 046	1 043	1 031
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	58	81	45
Eget kapital, tkr	610	584	526	446
Taxeringsvärde, tkr	24 800	24 800	22 000	22 000
-varav byggnad, tkr	11 600	11 600	11 000	11 000
Soliditet	10%	9%	8%	7%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	722	682	682	682
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 139	4 139	4 139	4 139
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	31	35	30	32
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	22%	22%	25%	25%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	25	25	20	43
Avskrivning/m ² byggnadsyta	142	142	109	109

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 000	234 825	244 270	57 652	583 747
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			57 652	-57 652	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		34 000	-34 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-36 021	36 021		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0				0
Årets resultat				26 689	26 689
Belopp vid årets utgång	47 000	232 804	303 943	26 689	610 436

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	301 922
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-34 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	36 021
Årets resultat	26 689
Summa till stämmans förfogande	330 632

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	330 632

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 090 513	1 046 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-1 295	0
Summa rörelseintäkter		1 089 218	1 046 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-723 479	-696 864
Övriga externa kostnader	Not 5	-23 357	-18 252
Underhåll enligt plan	Not 6	-36 021	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-43 028	-33 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-189 192	-189 192
Summa rörelsekostnader		-1 015 077	-938 302
Rörelseresultat		74 141	107 814
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 452	-50 263
Summa finansiella poster		-47 452	-50 163
Årets resultat		26 689	57 652

Tilläggsupplysning

Årets resultat	26 689	57 652
Reservering till fond för yttre underhåll	-34 000	-34 000
Inspråkstagande av fond för yttre underhåll	36 021	0
Överföring till balanserat resultat	28 710	23 652

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	4 969 066	5 158 258
	<u>4 969 066</u>	<u>5 158 258</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>4 969 066</u>	<u>5 158 258</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

2 418	2 481
-------	-------

Aktuell skattefordran

Not 10	0	1 773
--------	---	-------

Övriga kortfristiga fordringar

375	373
-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	22 716	22 550
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>25 509</u>	<u>27 177</u>
---------------	---------------

Kassa och bank

Kassa

550	550
-----	-----

Bank

Not 12	1 321 054	1 110 813
--------	-----------	-----------

Summa kassa och bank

<u>1 321 604</u>	<u>1 111 363</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 347 113</u>	<u>1 138 540</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>6 316 179</u>	<u>6 296 798</u>
------------------	------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	42 000	42 000
Reservfond	5 000	5 000
Fond för yttre underhåll	232 804	234 825
Summa bundet eget kapital	279 804	281 825

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	303 943	244 270
Årets resultat	26 689	57 652
Summa fritt eget kapital	330 632	301 922

Summa eget kapital

610 436	583 747
----------------	----------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 456 000	5 534 000
Summa långfristiga skulder		3 456 000	5 534 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 078 000	0
Leverantörsskulder		59 271	88 176
Aktuell skatteskuld	Not 14	1 533	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	10 730	9 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	100 209	81 380
Summa kortfristiga skulder		2 249 743	179 051

Summa skulder

5 705 743	5 713 051
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

6 316 179	6 296 798
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivninga 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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	965 868	965 868
	Årsavgift konsumtionsavgift el	59 295	17 475
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	56 028	56 028
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 000	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 143	6 745
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	179	0
		1 090 513	1 046 116
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	-1 295	0
		-1 295	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-56 243	-28 240
	El	-97 303	-105 306
	Uppvärmning	-186 495	-228 673
	Vatten	-39 365	-40 562
	Renhållning	-45 343	-58 673
	TV, bredband, iptelefoni	-83 826	-83 274
	Obligatoriska besiktningar	0	-18 750
	Förvaltningskostnader	-96 682	-88 443
	Försäkringar	-6 596	-6 358
	Fastighetsskatt	-41 441	-38 135
	Övriga driftskostnader	-70 186	-450
		-723 479	-696 864
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 500	-6 125
	Övriga förvaltningskostnader	-4 273	-3 487
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 269	-8 505
	Konsulter	-315	-135
		-23 357	-18 252
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-36 021	0
		-36 021	0
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-30 000	-30 000
	Löner för anställda	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-8 028	1 006
		-43 028	-33 994
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-189 192	-189 192
		-189 192	-189 192

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2062				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 272 011	7 390 445			
	Årets investering byggnader	0	881 566			
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 000	14 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	29 287	29 287			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 315 298	8 315 298			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 127 753	-2 938 561			
	Årets avskrivningar byggnader	-189 192	-189 192			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-29 287	-29 287			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 346 232	-3 157 040			
	Utgående redovisat värde	4 969 066	5 158 258			
	Redovisade värden byggnader	4 955 066	5 144 258			
	Redovisade värden mark	14 000	14 000			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1945	11 600 000	13 200 000	24 800 000	24 800 000
			11 600 000	13 200 000	24 800 000	24 800 000
	Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckning				6 234 000	6 234 000
	varav i eget förvar				0	0
	Summa ställda säkerheter				6 234 000	6 234 000
Not 10	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran				0	1 773
					0	1 773
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				0	1 602
	Förutbetald kabel-TV och bredband				21 051	20 948
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				1 665	0
					22 716	22 550
Not 12	Bank					
	Handelsbanken				1 321 054	1 110 813
					1 321 054	1 110 813

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolånebetalningar	0,78%	2023-08-28	1 378 000	0
SEB Bolånebetalningar	0,68%	2024-08-28	2 078 000	0
SEB Bolånebetalningar	0,68%	2021-11-28	2 078 000	0
			5 534 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 456 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

2 078 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 078 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

0,77%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

5 534 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld

1 533

0

1 533**0****Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt

10 500

10 500

Arbetsgivaravgifter

-2 066

-1 005

Övriga kortfristiga skulder

2 296

0

10 730**9 495****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter

0

0

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

2 497

4 612

Upplupna räntekostnader

2 405


1 934

Förutbetalda årsavgifter och hyror

95 307

74 834

100 209**81 380**Lund 31 / 5 2021


Danuta Bengtsson


Helga Reesalu


Kerstin Falck

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 05-18


Ronnie Nestor

Ronnie Nestor
Revisor vald av föreningsstämman