

Årsredovisning för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESKIL

745000-0877

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESKIL, 745000-0877, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger sedan 1931-03-31 fastigheten Väderkvarnen 7 i Lunds kommun. Föreningens fastighet består av ett fyrvåningshus 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 sett över och alla termostatventiler bytts ut. Efter påtryckningar från PostNord har postboxar köpts in och installerats i alla tre trappuppgångar. Nya brandsläckare och brandfilter har delats ut till alla lägenheter. Under 2018 har alla fönster mot gatan målats på utsidan. Under 2019 genomfördes avloppsspolning 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. 2024 har alla fönster och dörrar mot innergården målats utvändigt.

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.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gården

Under året har två gemensamma städdagar ägt rum med god uppslutning, en på våren och en på hösten. En medarbetare från Veterankraft har anlitats vid två tillfällen under året.

Årsavgiften var oförändrad under 2024. På grund av stora förändringar i kostnader såsom extra elkostnader, räntehöjningar och höjningar av övriga avgifter sammankallades en extra föreningsstämma i november 2022. Där beslutades enhälligt att höja avgiften med 20% från och med 1 januari 2023. En extra intäkt är uthyrning av förråd i källaren. Vid årsmötet får ställning tas till ev. förändring av avgiften med hänsyn till resultaten för 2023 och 2024.

Övrigt

Sopsorteringen är fullt genomförd med separata kärl för matavfall, papper, kartong, metall, glas, hårdplast, trädgårdsavfall och batterier. Med anledning av att kärlet för kartong ofta var överfullt har det ersatts med ett större kärl till en extra kostnad av 180 kr per år. Föreningens avtal för el hos Skellefteå kraft har fortlöpt med ett rörligt elpris. Under 2023 fick föreningen elstöd av staten på 30 169 kr. Under 2024 fick föreningen inget elstöd av staten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar.
Under året har en överlåtelse skett.

Verksamhet under det kommande året

Under 2025 fortsätter föreningens arbete med förvaltning som planerat.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Clara Malmberg, Ledamot Ordförande
Harald Bäcklund, Ledamot Kassör
Christer Hansson, Ledamot Sekreterare
Peter Hallin, Ledamot
Stella Rydholm, Ledamot
Stefan Ryberg, Suppleant
Lovisa Buhrgard, Suppleant

Den 26 mars 2025 (före ordinarie årsmöte) byttes kassör och ordförande ut. Ny ordförande Peter Hallin och ny kassör Lovisa Buhrgard.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Ansvarsförsäkring

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

Gunnel Darljung, ordinarie

Valberedning

Anna Castensson och Jonas Conneryd

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-18

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	932 608	969 427	793 827	791 196
Resultat efter finansiella poster	90 599	206 117	99 500	57 867
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	645	645	537	537
Skuldsättning per m ²	2 138	2 188	2 240	2 289
Sparande per m ²	125	208	131	100
Energikostnad per m ²	250	245	230	230
Räntekänslighet %	3,3	3,4	4,2	4,3

Kommentar till flerårsöversikt

Energikostnaden innehåller både el och värme då föreningen betalar all el i huset.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	77 535	23 688	643 690	1 045 035
Balanseras i ny räkning				116 058
Reservering			57 360	
Belopp vid årets utgång	77 535	23 688	701 050	1 161 093

	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	116 058
Balanseras i ny räkning	-116 058
Årets resultat	-2 400
Belopp vid årets utgång	-2 400

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	1 161 093
Årets resultat	-2 400
Summa	1 158 693
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	57 360
Balanseras i ny räkning	1 101 333
Summa	1 158 693

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	932 608	969 427
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		932 608	969 427
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-48 238	-25 839
Övriga externa kostnader	3	-585 680	-531 726
Personalkostnader		-25 974	-28 117
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-76 184	-72 662
Summa rörelsekostnader		-736 076	-658 344
Rörelseresultat		196 532	311 083
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 051	3 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 984	-108 834
Summa finansiella poster		-105 933	-104 966
Resultat efter finansiella poster		90 599	206 117
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till yttre fond		-57 360	-57 360
Summa bokslutsdispositioner		-57 360	-57 360
Resultat före skatt		33 239	148 757
Skatter			
Skatt på årets resultat		-35 639	-32 699
Årets resultat		-2 400	116 059

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 431 315	4 200 046
Insats SBC		400	400
Inventarier, verktyg och installationer	5	39 731	48 434
Summa materiella anläggningstillgångar		4 471 446	4 248 880
Finansiella anläggningstillgångar			
Lån till delägare eller närstående		0	3 864
Andra långfristiga fordringar		6 737	6 737
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 737	10 601
Summa anläggningstillgångar		4 478 183	4 259 481
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1	4
Summa kortfristiga fordringar		1	4
Kassa och bank			
Kassa och bank		548 109	756 166
Summa kassa och bank		548 109	756 166
Summa omsättningstillgångar		548 110	756 170
SUMMA TILLGÅNGAR		5 026 293	5 015 651

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 535	77 535
Reservfond		23 688	23 688
Fond för yttre underhåll		701 050	643 690
Summa bundet eget kapital		802 273	744 913
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 161 093	1 045 035
Årets resultat		-2 400	116 058
Summa fritt eget kapital		1 158 693	1 161 093
Summa eget kapital		1 960 966	1 906 006
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 830 901	2 898 875
Summa långfristiga skulder		2 830 901	2 898 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 323	2 716
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		121 098	108 263
Leverantörsskulder		109 731	93 249
Skulder till koncernföretag		0	6 542
Övriga skulder		1 274	0
Summa kortfristiga skulder		234 426	210 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 026 293	5 015 651

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196 532	246 080
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	-76 184	
Betald inkomstskatt	-34 169	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	86 179	246 080
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	3	
Ökning/minskning leverantörsskulder	16 483	-3 867
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	7 174	24 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 839	266 735
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-249 923	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-249 923	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-67 974	-67 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 974	-67 456
Årets kassaflöde	-208 058	199 279
Likvida medel vid årets början	756 167	556 888
Likvida medel vid årets slut	548 109	756 167

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFAR 2023:1 för kompletterande uppgifter i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	Procent
Byggnader	1,5
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Vad gick avgiften till 2024?

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
El	81 237	89 729
Fjärrvärme	251 255	234 747
Vatten, sopor	83 080	91 035
Räntor	123 983	108 834
Skatt	35 639	32 699
Övrigt	47 109	35 495
Styrelse och revisor	29 678	28 116
Reparationer	48 238	25 839
Avskrivningar	76 184	72 662
Avsättning till yttre fond	57 360	57 360
Summa	833 763	776 516

Not 3 Taxebundna kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
El	81 238	89 729
Värme	251 255	234 747
Vatten och avlopp	44 167	42 160
Renhållning	38 913	48 875
Summa	415 573	415 511

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 200 046	4 264 005
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	298 750	
Utgående anskaffningsvärden	4 498 796	4 264 005
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-67 481	-63 959
Utgående avskrivningar	-67 481	-63 959
Redovisat värde	4 431 315	4 200 046
Taxeringsvärde		
Byggnader	13 455 000	13 455 000
Mark	15 225 000	15 225 000
Summa taxeringsvärde	28 680 000	28 680 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 032	87 032
Utgående anskaffningsvärden	87 032	87 032
Ingående avskrivningar	-38 598	-29 895
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-8 703	-8 703
Utgående avskrivningar	-47 301	-38 598
Redovisat värde	39 731	48 434

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Sparbanken Skåne urspr 1 250 000	1,34	2025-10-24	600 197	622 627
Sparbanken Skåne urspr 1 250 000			1 142 646	1 147 646
Sparbanken Skåne urspr 1 500 000			0	641 102
Sparbanken Skåne urspr 500 000			0	487 500
Sparbanken Skåne urspr 1 088 058			1 088 058	
Summa			2 830 901	2 898 875

Kommentar till not

De tre nedre lånen har rörlig ränta. Alla lån amorteras löpande.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån	400 000	400 000
Summa ställda säkerheter	400 000	400 000

Kommentar till not

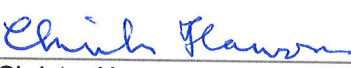
Inga ansvarsförbindelser

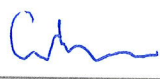
Underskrifter

Lund den 28/4 2025

 28/4-25
Peter Hallin Datum
Styrelseordförande

 28/4-25
Lovisa Buhrgard Datum
Styrelseledamot

 28/4-25
Christer Hansson Datum
Styrelseledamot

 28/4-25
Stella Rydholm Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

 2025-04-29
Gunnel Darljung

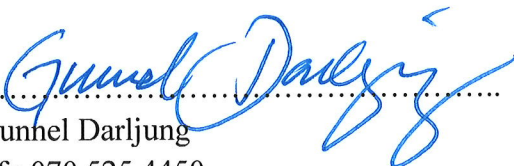
Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ESKIL 745000-0877

Vid granskning av Brf Eskils räkenskaper för tiden 2024-01-01 -- 2024-12-31 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 2024.

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 2025-04-29


.....
Gunhel Darljung
Tfn 070 525 4450