

Årsredovisning för

BRF Spegeln nr 8

718000-2052

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spegeln nr 8, 718000-2052 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att efter förvärvandet av fastigheten nr 8 i kv Spegeln inom Eskilstuna stad besitta nämnda fastighet samt att däri åt medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1939-07-26 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 1939-07-26.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Spegeln 8. Fastigheten omfattar 9 lägenheter med boyta på 560 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen.

Lägenhetsfördelning:

4 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Fastigheten har en total tomtareal på 720 m². Bostadsytan är på 560 m².
Nybyggnadsår 1938, om- eller tillbyggnadsår 2011. Värdeår 1938.
Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av MARK Redovisarna AB.
Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-04-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helena Ånebrant	Ledamot, Ordförande
Vladimirka Augustinovic	Ledamot
Evelina Luttinen	Ledamot
Kent Eriksson	Suppleant
Malin Gustavsson	Suppleant

Revisor:

Kent Eriksson

Valberedning:

Ingen valberedning tillsatt då föreningen ansågs för liten för att vara i behov av en valberedning.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, firman tecknas var för sig av Helena Ånebrant och Vladimirka Augustinovic.

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2023-04-04.

Åtgärder genom åren

År	Åtgärd	Kostnad
2001	Iordningställande av uteplats	33 976 kr
2003	Byte av lägenhetsdörrar	1 211 258 kr
	Målning	23 250 kr
2005	Balkongrenovering	18 750 kr
2006-2007	Bredbandsinstallation	70 155 kr
2007	Takarbete	17 600 kr
2008	Installation av ny tvättmaskin	24 900 kr
2011	Byte av tak	453 250 kr
	Dränering av grund	133 100 kr
	Målningsarbete	166 820 kr
2012	Entrétakarbete	37 053 kr
2014	OVK Besiktning / ventilationsrensning	7 188 kr
2016	Stambyte och renovering av badrum	2 710 646 kr
2017	Installation av ny torktumlare	20 500 kr
2020	Energideklaration	7 191 kr
2021	Inköp av 2 st tvättmaskiner Electrolux WH6-6	79 756 kr
2022	Belysningsarbete	27 500 kr
	Gärdförbättring	10 007 kr
	Inköp av gräsklippare	2 799 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har höjt årsavgifterna med 10% från 2023-01-01.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 9.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 10.

Under räkenskapsåret har inga överlåtelse- ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond- fond	Dispositions- fond	Årets resultat
Belopp vid årets början	124 395	53 985	192 875	-33 604
Disposition enl årsstämmobeslut			-37 603	33 604
Avsättning enligt stämmobeslut		4 000		
Årets resultat				-148 623
Belopp vid årets slut	124 395	57 985	155 272	-148 623

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	454 512	408 293	408 708	410 058
Resultat efter finansiella poster	-148 623	-31 604	-31 101	64 707
Soliditet %	6,5	9,8	10,9	11,3
Sparande per kr/kvm	91	112	117	228
Årsavgift kr/kvm	794	724	724	724
Energikostnad kr/kvm	217	212	205	172
Räntekostnad kr/kvm	280	129	101	99
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	5 973	6 118	6 263	6 413
Skuldkvot %	7,36	8,39	8,58	8,76
Räntekänslighet %	7,52	8,45	8,65	8,85
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	98	99	99	99

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till årets planerade underhåll/investeringar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfonden	155 272
årets resultat	-148 623
Summa balanserat resultat	6 649
disponeras för	
dispositionsfonden	6 649
Att i ny räkning överförs	6 649

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	454 512	408 293
Övriga rörelseintäkter	2	5 930	-
Summa rörelseintäkter		460 442	408 293
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-342 719	-252 837
Övriga externa kostnader	4	-16 204	-18 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 384	-96 384
Summa rörelsekostnader		-455 307	-367 785
Rörelseresultat		5 135	40 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 919	363
Räntekostnader		-156 677	-72 475
Summa finansiella poster		-153 758	-72 112
Resultat efter finansiella poster		-148 623	-31 604
Bokslutsdispositioner			
Avsättning reservfond		-	-2 000
Summa bokslutsdispositioner		-	-2 000
Resultat före skatt		-148 623	-33 604
Årets resultat		-148 623	-33 604

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 314 879	3 411 263
Summa materiella anläggningstillgångar		3 314 879	3 411 263
Summa anläggningstillgångar		3 314 879	3 411 263
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 001	-
Övriga fordringar		1 620	10 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 843	-
Summa kortfristiga fordringar		18 464	10 614
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		263 315	456 887
Summa kassa och bank		263 315	456 887
Summa omsättningstillgångar		281 779	467 501
SUMMA TILLGÅNGAR		3 596 658	3 878 764

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		21 150	21 150
Upplåtelseavgifter		103 245	103 245
Reservfond		57 985	53 985
Summa bundet eget kapital		182 380	178 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		155 272	192 875
Årets resultat		-148 623	-33 604
Summa fritt eget kapital		6 649	159 271
Summa eget kapital		189 029	337 651
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	3 345 137	3 426 177
Summa långfristiga skulder		3 345 137	3 426 177
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda årsavgifter		24 675	38 247
Leverantörsskulder		14 869	62 525
Skatteskulder		1 621	1 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	21 327	13 023
Summa kortfristiga skulder		62 492	114 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 596 658	3 878 764

Kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-148 623	-33 603
Avskrivningar	96 384	96 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-52 239	62 781
 Kassaflöde från förändingar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-7 850	-8 683
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-52 443	59 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-112 532	114 018
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-81 040	-81 040
Upplåtelseavgifter	-	-23 505
Reservfond	-	2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-81 040	-102 545
 Årets Kassaflöde	-193 572	11 473
Likvida medel vid årets början	456 887	445 414
Likvida medel vid årets slut	263 315	456 887

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	2

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023-12-31	2022-12-31
Hyror lokal, garage och p-plats	9 600	2 525
Årsavgifter	444 792	405 648
Övrigt	120	120
Summa	454 512	408 293

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga intäkter	5 930	-
Summa	5 930	-

Not 3 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetskostnader		
Planteringar o underhåll gård	4 454	14 488
Summa	4 454	14 488
Reparationer		
Löpande underhåll	53 558	41 791
Förbrukningsmaterial	978	4 338
Summa	54 536	46 129
Periodiskt underhåll		
Målning	103 000	-
Summa	103 000	-
Taxebundna kostnader		
El	23 488	32 910
Värme	71 005	62 685
Vatten	27 175	23 363
Sophämtning/renhållning	21 836	22 014
Summa	143 504	140 972

Övriga driftskostnader

Försäkring	6 921	18 876
Kabel-tv	13 164	11 888
Övrigt	4 428	8 332
Summa	24 513	39 096

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	12 712	12 152
Summa	12 712	12 152

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	342 719	252 836
-------------------------------	----------------	----------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Kontorsomkostnader	57	29
Portokostnader	270	280
Extern revisor	-	3 750
Förvaltningskostnader	13 968	12 648
Bankkostnader	1 909	1 857
Summa	16 204	18 564

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 819 132	4 819 132
Utgående anskaffningsvärde	4 819 132	4 819 132
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 407 869	-1 311 485
-Årets avskrivning enligt plan	-96 384	-96 384
Utgående avskrivning enligt plan	-1 504 253	-1 407 869
Redovisat värde vid årets slut	3 314 879	3 411 263
 Taxeringsvärde byggnader:	 4 398 000	 4 398 000
Taxeringsvärde mark:	2 304 000	2 304 000
	6 702 000	6 702 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 345 137	81 040
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	324 160
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	3 020 977
	3 345 137	3 426 177

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats %	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	1 299 230	5,37%	2024-09-25
Swedbank Hypotek	465 625	5,25%	2024-01-25
Swedbank Hypotek	462 500	5,37%	2024-09-25
Swedbank Hypotek	1 117 782	5,37%	2024-09-25
	3 345 137		

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	5 395	13 022
Upplupna kostnader	15 932	-
	21 327	13 022

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheten Spegeln 8	3 906 000	3 906 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna fr.o.m 2024-01-01 med 10%.

Föreningen har beslutat att säga upp kabel-tv från 2024-06-30.

Underskrifter

Eskilstuna 2024

Helena Ånebrant
Ordförande

Vladimirka Augustinovic

Evelina Luttinen

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Kent Eriksson

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Bostadsrättsföreningen SPEGELN 8, org.nr. 718000-2052

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2023- 31/12 2023** får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2023,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2024

Kent Eriksson