

Årsredovisning för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESKIL

745000-0877

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESKIL, 745000-0877, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

Som medlem antas endast person/personer som ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten.

Föreningen äger sedan 1931-03-31 fastigheten Väderkvarnen 7 i Lunds kommun. Föreningens fastighet består av ett fyra våningshus 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. Under år 2012 har alla portar målats och dörrstängare och lås setts över. En ny torktumlare till tvättstugan installerades 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. År 2021 oljades och renoverades ytterportarna. 2024 har alla fönster och dörrar mot innergården målats utvändigt. Våren 2025 genomfördes underhållsspölning av fastighetens avloppsstammar.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att föreningen aktsamt förvaltar fastigheten genom att följa uppgjorda underhålls- och investeringsplaner så att boendekostnaderna fördelas jämnt över föreningens medlemsgenerationer. En underhållsplan för åren 2019-2048 är framtagen av styrelsen. Det 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 robotgräsklippare 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 ett tillfälle under sommaren.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2025. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 3% från och med 1 januari 2026 för att täcka de ökade kostnaderna för föreningens löpande verksamhet. I samband med detta justerades även avgiften för TV, bredband och IP-telefoni från Telia för att motsvara vad

föreningen betalar för tjänsten, från 294 kr/mån till 306 kr/mån.

Övrigt

Föreningens avtal för el hos Skellefteå Kraft har fortlöpt med ett rörligt elpris.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar.

Under året har tre överlåtelse skett.

Verksamhet under det kommande året

Under 2026 fortsätter föreningens arbete med förvaltning som planerat.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Clara Malmberg Ledamot Ordförande t.o.m. 2025-03-26
Peter Hallin Ledamot Ordförande 2025-03-26 - 2025-05-14
Maud Holmgren Ledamot Ordförande fr.o.m. 2025-05-14
Harald Bäcklund Ledamot Kassör t.o.m. 2025-03-26
Lovisa Buhrgard Ledamot Kassör fr.o.m. 2025-03-26
Christer Hansson Ledamot Sekreterare
Peter Hallin Ledamot t.o.m. 2025-03-26
Stella Rydholm Ledamot t.o.m. 2025-05-14
Elsa Nermark Ledamot fr.o.m 2025-05-14
Stefan Ryberg Suppleant
Lovisa Buhrgard Suppleant t.o.m. 2025-03-26

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 uppdaterade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-18.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	935 622	932 608	969 427	793 827
Resultat efter finansiella poster	39 480	90 559	206 117	99 500
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	645	645	645	537
Skuldsättning per m ²	2 084	2 138	2 188	2 240
Sparande per m ²	87	125	208	131
Energikostnad per m ²	327	250	245	230
Räntekänslighet %	3,2	3,3	3,4	4,2

Nyckeltalet energikostnad per kvm har ändrats från 2025 och inkluderar värme, el, och vatten. Tidigare

är har inte vattenkostnaden tagits med.

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

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Vid årets början	77 535	23 688	701 050	1 158 693
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning till fond			57 360	
Årets resultat				-55 885
Vid årets slut	77 535	23 688	758 410	1 102 808

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	1 158 693
Årets resultat	-55 885
Totalt	1 102 808
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	57 360
Balanseras i ny räkning	1 045 448
Summa	1 102 808

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	935 622	932 608
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		935 622	932 608
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-72 031	-48 238
Övriga externa kostnader	3	-632 923	-585 680
Personalkostnader		-37 683	-25 974
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-76 184	-76 184
Summa rörelsekostnader		-818 821	-736 076
Rörelseresultat		116 801	196 532
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		937	18 051
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 258	-123 984
Summa finansiella poster		-77 321	-105 933
Resultat efter finansiella poster		39 480	90 599
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till yttre fond		-57 360	-57 360
Summa bokslutsdispositioner		-57 360	-57 360
Resultat före skatt		-17 880	33 239
Skatter			
Skatt på årets resultat		-38 005	-35 639
Årets resultat		-55 885	-2 400

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 363 834	4 431 315
Insats SBC		400	400
Inventarier, verktyg och installationer	5	31 028	39 731
Summa materiella anläggningstillgångar		4 395 262	4 471 446
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		27 762	6 737
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 762	6 737
Summa anläggningstillgångar		4 423 024	4 478 183
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29	1
Summa kortfristiga fordringar		29	1
Kassa och bank			
Kassa och bank		475 314	548 109
Summa kassa och bank		475 314	548 109
Summa omsättningstillgångar		475 343	548 110
SUMMA TILLGÅNGAR		4 898 367	5 026 293

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 535	77 535
Reservfond		23 688	23 688
Fond för yttre underhåll		758 410	701 050
Summa bundet eget kapital		859 633	802 273
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 158 693	1 161 093
Årets resultat		-55 885	-2 400
Summa fritt eget kapital		1 102 808	1 158 693
Summa eget kapital		1 962 441	1 960 966
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 761 009	2 830 901
Summa långfristiga skulder		2 761 009	2 830 901
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 702	2 323
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		92 227	121 098
Leverantörsskulder		79 987	109 731
Övriga skulder		-	1 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1	-
Summa kortfristiga skulder		174 917	234 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 898 367	5 026 293

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	39 480	196 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	76 184	-76 184
	115 664	120 348
Betald skatt	-38 005	-34 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	77 659	86 179
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-21 053	3
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-59 510	23 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 904	109 839
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-249 923
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-249 923
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-69 892	-67 974
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69 892	-67 974
Årets kassaflöde	-72 796	-208 058
Likvida medel vid årets början	548 110	756 167
Likvida medel vid årets slut	475 314	548 109

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företagsamt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Procent
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Vad gick avgiften till 2025?

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ei	95 683	81 237
Fjärrvärme	275 846	251 255
Vatten, sopor	107 526	83 080
Räntor	78 259	123 983
Skatt	38 779	35 639
Övrigt	149 881	47 109
Styrelse och revisor	41 670	29 678
Reparationer	72 031	48 238
Avskrivningar	76 184	76 184
Avsättning till yttre fond	57 360	57 360
	993 219	833 763

Not 3 Taxebundna kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ei	95 683	81 238
Värme	275 846	251 255
Vatten och avlopp	61 170	44 167
Renhållning	46 356	38 913
Summa	479 055	415 573

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 431 315	4 200 046
-Nyanskaffningar	-	298 750
	<u>4 431 315</u>	<u>4 498 796</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-67 481	-67 481
	<u>-67 481</u>	<u>-67 481</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 363 834	4 431 315
Taxeringsvärde		
Byggnader	18 068 000	13 455 000
Mark	13 427 000	15 225 000
Summa taxeringsvärde	31 495 000	28 680 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	87 032	87 032
Vid årets slut	<u>87 032</u>	<u>87 032</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-47 301	-38 598
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-8 703	-8 703
Vid årets slut	<u>-56 004</u>	<u>-47 301</u>
Redovisat värde vid årets slut	31 028	39 731

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Sparbanken Skåne urspr 1 250 000			-	600 197
Sparbanken Skåne urspr 1 250 000	2,94%	2027-11-10	1 137 646	1 142 646
Sparbanken Skåne urspr 1 088 058	rörligt		1 047 514	1 088 058
Sparbanken Skåne urspr 582 125	rörligt		<u>575 849</u>	<u>-</u>
			2 761 009	2 830 901

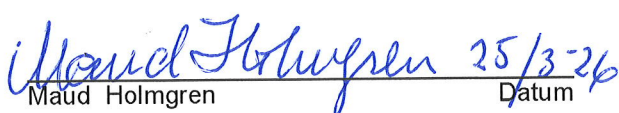
Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

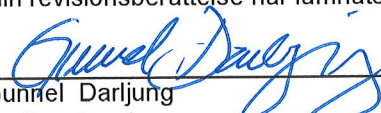
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning som säkerhet för fastighetslån	4 000 000	4 000 000
	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes

 Maud Holmgren Styrelseordförande	 Lovisa Buhrgard Styrelseledamot
 Christer Hansson Styrelseledamot	 Elsa Nermark Styrelseledamot
25/3-26 Datum	25/3-26 Datum

Min revisionsberättelse har lämnats


Gunnel Darljung
Godkänd revisor

2026-04-08

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ESKIL 745000-0877

Vid granskning av Brf Eskils räkenskaper för tiden 2025-01-01 -- 2025-12-31 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 2025.

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 2026-04-07



Gurnel Darljung
Tfn 070 525 4450