

Årsredovisning för

BRF Spegeln nr 8

718000-2052

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

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Spegeln nr 8 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-06-XX. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-06-XX

Simon Ramström
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spegeln nr 8, 718000-2052 får härmed avge årsredovisning för 2025.

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.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-09-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Simon Ramström
Evelina Luttinen
Milena Crnic
Malin Gustavsson

Ledamot, Ordförande
Ledamot
Ledamot
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 Simon Ramström och Evelina Luttinen.

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

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

Inga väsentlig händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 9.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 9.

Under räkenskapsåret har 1 st 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	57 985	6 648	-8 247
Disposition enl årsstämmobeslut			-8 247	8 247
Årets resultat				41 328
Belopp vid årets slut	124 395	57 985	-1 599	41 328

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	501 708	497 672	454 512	408 293
Resultat efter finansiella poster	41 328	-8 247	-148 623	-31 604
Soliditet %	4,9	5,2	6,5	9,8
Sparande per kr/kvm	246	157	91	112
Årsavgift kr/kvm	871	873	794	724
Energikostnad kr/kvm	250	227	217	212
Räntekostnad kr/kvm	221	305	280	129
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	5 684	5 839	5 973	6 118
Skuldkvot %	6,34	6,56	7,36	8,39
Räntekänslighet %	6,50	6,70	7,52	8,45
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	96	98	98	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.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfonden	-1 559
årets resultat	41 328
Summa balanserat resultat	39 769
disponeras för	
avsättes till reservfond	4 133
dispositionsfonden	35 636
Att i ny räkning överförs	39 769

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	501 708	497 672
Övriga rörelseintäkter		4 060	-
Summa rörelseintäkter		505 768	497 672
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-206 791	-218 438
Övriga externa kostnader	3	-39 666	-23 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 316	-96 316
Summa rörelsekostnader		-342 773	-338 346
Rörelseresultat		162 995	159 326
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 060	3 206
Räntekostnader		-123 727	-170 779
Summa finansiella poster		-121 667	-167 573
Resultat efter finansiella poster		41 328	-8 247
Årets resultat		41 328	-8 247

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	3 122 247	3 218 563
Summa materiella anläggningstillgångar		3 122 247	3 218 563
Summa anläggningstillgångar		3 122 247	3 218 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 862	26 448
Övriga fordringar		44	25 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 684	15 227
Summa kortfristiga fordringar		22 590	67 184
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		338 485	208 901
Summa kassa och bank		338 485	208 901
Summa omsättningstillgångar		361 075	276 085
SUMMA TILLGÅNGAR		3 483 322	3 494 648

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		21 150	21 150
Upplåtelseavgifter		103 245	103 245
Reservfond		57 985	57 985
Summa bundet eget kapital		182 380	182 380
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		-1 598	6 649
Årets resultat		41 328	-8 247
Summa fritt eget kapital		39 730	-1 598
Summa eget kapital		222 110	180 782
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	-	3 264 097
Summa långfristiga skulder		-	3 264 097
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	3 183 057	-
Förskottsbetalda årsavgifter		38 809	6 718
Leverantörsskulder		16 935	18 566
Skatteskulder		2 701	1 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	19 710	22 912
Summa kortfristiga skulder		3 261 212	49 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 483 322	3 494 648

Kassaflödesanalys

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	41 328	-8 247
Avskrivningar	96 316	96 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	137 644	88 069
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	44 595	-48 720
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	28 385	-12 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	210 624	26 626
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-81 040	-81 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-81 040	-81 040
Årets Kassaflöde	129 584	-54 414
Likvida medel vid årets början	208 901	263 315
Likvida medel vid årets slut	338 485	208 901

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	2025-12-31	2024-12-31
Hyror lokal, garage och p-plats	11 550	14 250
Årsavgifter	487 810	483 120
Övrigt	2 348	302
Summa	501 708	497 672

Not 2 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetskostnader		
Planteringar o underhåll gård	3 489	2 756
Summa	3 489	2 756
Reparationer		
Löpande underhåll	2 065	11 682
Summa	2 065	11 682
Periodiskt underhåll		
Summa		
Taxebundna kostnader		
El	21 966	21 854
Värme	89 640	78 841
Vatten	28 498	26 516
Sophämtning/renhållning	19 943	28 214
Summa	160 047	155 425
Övriga driftskostnader		
Försäkring	23 068	21 456
Kabel-tv		7 008
Övrigt	2 607	7 071
Summa	25 675	35 535
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	15 516	13 040
Summa	15 516	13 040
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	206 791	218 438

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Kontorsomkostnader		38
Portokostnader	632	
Förvaltningskostnader	36 256	19 614
Bankkostnader	2 178	3 940
Övriga externa kostnader	600	
Summa	39 666	23 592

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 819 132	4 819 132
Utgående anskaffningsvärde	4 819 132	4 819 132
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 600 569	-1 504 253
-Årets avskrivning enligt plan	-96 316	-96 316
Utgående avskrivning enligt plan	-1 696 885	-1 600 569
Redovisat värde vid årets slut	3 122 247	3 218 563
Taxeringsvärde byggnader:	5 600 000	4 398 000
Taxeringsvärde mark:	2 160 000	2 304 000
	7 760 000	6 702 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	81 040	81 040
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	324 160	324 160
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 777 857	2 858 897
	3 183 057	3 264 097

Banklån	Belopp 2025-12-31	Bundet t om	Räntesats %
Swedbank Hypotek	1 239 150	2026-03-28	3,407
Swedbank Hypotek	440 625	2026-04-28	2,922
Swedbank Hypotek	437 500	2026-03-28	3,407
Swedbank Hypotek	1 065 782	2026-03-28	3,407
	3 183 057		
Kortfristig del av lån	-3 183 057		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	3 038	3 060
Upplupna kostnader	16 672	19 852
	19 710	22 912

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev i fastigheten Spegeln 8	3 906 000	3 906 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga särskilda händelser efter räkenskapens utgång.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades XX maj 2026.

Eskilstuna, det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Simon Ramström	Evelina Luttinen	Milena Crnic
Ordförande		

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Kent Eriksson