

BRF ESLÖVSHUS NR 2

Org. nr. 742000-1278

ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12 -31



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950 och föreningens nuvarande stadgar är från 2006. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna sedan år 2010.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Spinnaren 9 i Eslöv.

Fastigheten inrymmer 17 lägenheter fördelade enligt följande

Rum och kök	Antal	Yta m2
1	2	20
1	3	42
2	6	53
2	2	51
3	1	71
3	2	73
4	1	110
	17	913

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Allians Försäkringsmäklare AB

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009.

Nedanstående större underhåll har genomförts.

Ny inglasning av balkongerna	2023
Relining av centrumrör i källaren	2022
Inköp av Värmepumpstorktumlare	2021
Målning och reparation av södergavel	2020
Målning och reparation av husgrunden	2020
Målning och fuktsanering i tvättstugan	2020
Nya förråd till matkällaren i A-trappan	2020
Reparation av stuprör, åtgärd vattenskada	2019
Målning av fönsterbågar i samtliga lägenheter	2017
Byte av en tvättmaskin	2016

Målning och kittning av källarfönster	2014
Filmning och spolning av stuprör	2013
Ny mur och trappräcke till källartrappan	2011
Byte av cirkulationspump till fjärrvärmepannan	2010
Byte av radiatorer	2009
Relining av stamledningar	2009
Relining av elementledningar	2009
Byte av elkablar samt installation av jordfelsbrytare	2009
Helrenovering av samtliga badrum	2009
Torktumlare	2008
Byte av garageport	2007
Installation av torkanläggning i torkrum	2007
Byte av en tvättmaskin	2007
Renovering av skorstenar och ventilation (spirorör)	2007

Förvaltning

Föreningen har själv hand om både teknisk och ekonomisk förvaltning.

Föreningen

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 17 fördelade på 17 lägenheter. Under året har 3st överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-03-03 följande sammansättning:

Samil Custovic	ordförande	2025
Linnea Nybogård	sekreterare	2025
Ingemar Malmberg	kassör	2024
Dan Bengtsson	ledamot	2024
Lena Emilsson	ledamot	2025
Mikael Fasth	suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.
Ansvarsförsäkring ingår i fastighetsförsäkringen.

Revisorer

Ingvar Svensson	2025
Mattias Fridlund	2024

Suppleant

Bengt Olsson	2024
--------------	------

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna för 2023 har justerats uppåt med 6%

Föreningens långfristiga lån

	Ränta	Låneskuld	Låneskuld	Villkors- ändringsdag
	2023-12-31	2023-12-31	2023-01-01	
Sparbanken Skåne Hypotek	1,85 %	1 950 775	2 012 875	2025-02-10
Sparbanken Skåne	1,95 %	1 899 068	1 960 160	2024-05-10
Sparbanken Skåne	5,28 %	815 356	579 176	Rörlig ränta
Sparbanken Skåne	5,12%	609 376	0	Rörlig ränta
		5 274 575	4 552 211	

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift har erlagts för 2023 med 24 342kronor.

Avtal

Föreningen har 3 års avtal med Com Hem för kabel TV som gäller till 2024-06-15 med 1 års uppsägning.

Verksamhet under året

Ingen.

Verksamhet under nästkommande år

Normalt underhåll av fastigheten.

Resultatdisposition

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat 2021

Balanserat resultat	2.970.951
Årets resultat för fondförändring	626
Årets fondavsättning enligt stadgarna	
Årets ianspråktagande av underhållsfond	
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att	
I ny räkning överföres	2.971.577

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning.

Resultat räkning BRF Eslövshus Nr. 2	2023	2022
Avser perioden 2023-01-01 - 2023-12-31		
Period fg år: 2022-01-01 - 2022-12-31		
Föreningens intäkter		
3044 Hyresintäkt	612179	584387
3051 Lokalhyra	4800	4800
3054 Förutbetalda hyror	64343	53017
Summa rörelsens intäkter	681322	642204
Föreningens kostnader		
5120 El för belysning - fastighetskostnader	-9956	-12943
5130 Värme	-124402	-122008
5140 Vatten och avlopp - fastighetskostnader	-45005	-60324
5145 Porttelefon	0	-6666
5150 Kabel tv	-11084	-10147
5160 Städning och renhållning - fastighetskostnader	-41823	-30883
5170 Reparation och underhåll av fastighet	-126515	-82847
5191 Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-24342	-25873
5192 Fastighetsförsäkringspremier	-24141	-20993
5199 Övriga fastighetskostnader, ej avdragsgilla	-1331	0
5500 HSB Fastighetsskötsel Underhåll	-45817	-65378
6071 Representation, avdragsgill	-2484	0
6110 Kontorsmateriel	0	-3610
6410 Styrelsearvoden	-67100	-67000
6420 Ersättningar till revisor	-2000	-2000
6570 Bankkostnader	-6660	-2500
6970 Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	-4690	-4390
6991 Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-3783	-4308
	-541133	-521870
7510 Lagstadgade sociala avgifter	-21680	-21680
Summa rörelsens kostnader	-562813	-543550
Rörelseresultat	118509	98654
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
8311 Ränteintäkter från bank	320	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8400 Räntekostnader (gruppkonto)	-119455	-89381
Resultat efter finansiella poster	-626	9307
Årets resultat	-626	9307

Balansräkning BRF Eslövshus Nr. 2	2022		2023
Period 2023-01-01 - 2023-12-31			
Period fg år: 2022-01-01 - 2022-12-31			
TILLGÅNGAR			
1110 Byggnader	9000000	852205	9852205
1119 Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-1216651	0	-1216651
	7783349	852205	8635554
1220 Inventarier och verktyg	107608	0	107608
1229 Ackumulerade avskrivningar på inventarier och verktyg	-107608	0	-107608
	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	7783349	852205	8635554
Fordringar			
1510 Kundfordringar	4281	3478	7759
1630 Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	23914	495	24409
1790 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60000	-60000	0
Kassa och bank			
1930 Företagskonto/checkkonto/affärskonto	170258	-62434	107824
1940 Övriga bankkonton	18557	320	18877
	188815	-62114	126701
Summa omsättningstillgångar	277010	-118141	158869
SUMMA TILLGÅNGAR	8060359	734064	8794423
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
2065 Fastighetsvärdering	-6393000	0	-6393000
Fritt eget kapital			
2091 Balanserad vinst eller förlust	2980258	-9307	2970951
Årets resultat			
2099 Årets resultat	-9307	9933	626
Summa eget kapital	-3422049	626	-3421423
Avsättningar			
2250 Avsättningar för skatter	-25363	-1000	-26363
2220 Avsättningar för underhållsplan	-7719	0	-7719
Summa avsättningar	-33082	-1000	-34082
Långfristiga skulder			
2350 Balkonglån 10 år	0	-609376	-609376
2355 Bottenlån	-1960160	61092	-1899068
	-1960160	-548284	-2508444
2360 Tilläggs lån	-579176	-236180	-815356
2361 Hypotekslån 5år	-2012875	62100	-1950775
	-2592051	-174080	-2766131
Summa långfristiga skulder	-4552211	-722364	-5274575
Kortfristiga skulder			
2970 Förutbetalda hyror	-53017	-11326	-64343
Summa kortfristiga skulder	-53017	-11326	-64343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-8060359	-734064	-8794423

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat 2023

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 970 951
Årets resultat före fondförändringar	626
Årets fondavsättning enligt stadgarna	
Årets ianspråktagande av underhållsfond	
Summa underskott	2 971 577

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 971 577
-----------------------------------	------------------

Bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till det belopp de beräknas inflyta.

Eslöv den 7 februari 2024



Samil Custovic
ordförande



Ingemar Malmberg
kassör



Linnea Nybogård
sekreterare



Lena Emilsson
ledamot



Dan Bengtsson
ledamot

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsförening Eslövshus nr 2

Organisationsnummer 7420000-1278

Rapport om årsredovisningen för år 2023

Vi har granskat årsredovisningen för *Bostadsrättsföreningen Eslövshus nr 2*

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eslövshus nr 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eslöv 2024-01-26



Ingvar Svensson



Mattias Fridlund