

BRF ESLÖVSHUS NR 2

Org. nr. 742000-1278

ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12 -31



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

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.

Färdigställande av brandskydd i huset	2024
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
Helreovering av samtliga badrum	2009
Torktumlare	2008
Byte av garageport	2007
Installation av torkanläggning i torkrum	2007
Byte av en tvättmaskin	2007
Reovering 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 2 st överlåtelse skett.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-03-06 följande sammansättning:

Samil Custovic	ordförande	2025
Linnea Nybogård	sekreterare	2025
Ingemar Malmberg	kassör	2026
Dan Bengtsson	ledamot	2026
Lena Emilsson	ledamot	2025
Mikael Fasth	suppleant	2025

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

Revisorer

Ingvar Svensson	2025
Sadegh Amiri	2026

Suppleant

Benjamin Ermeryd Tancred	2025
--------------------------	------

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna för 2024 har justerats uppåt med 10 %

Föreningens långfristiga lån

	Ränta	Låneskuld	Låneskuld	Villkors-
	2024-12-31	2024-12-31	2024-01-01	ändringsdag
Sparbanken Skåne Hypotek	1,85 %	1 888 675	1 950 775	2025-02-10
Sparbanken Skåne	3,87 %	1 837 976	1 899 068	Rörlig ränta
Sparbanken Skåne	4,50 %	798 772	815 356	Rörlig ränta
Sparbanken Skåne	4,10%	266 566	609 376	Rörlig ränta
		4 791 989	5 274 575	

Fastighetsavgift

Fastighetsavgift har erlagts för 2024 med 27 013kronor.

Avtal

Föreningen har 3 års avtal med Com Hem för kabel TV som gäller till 2027-06-15 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	2.971.577
Årets resultat för fondförändring	-31. 768
Årets fondavsättning enligt stadgarna	38.000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att	
I ny räkning överföres	2.977.809

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning för Bostadsrättsföreningen Eslövs Nr. 2

Org nr 742000-1278		
Avser perioden 2024-01-01 - 2024-12-31		
Period fg år: 2023-01-01 - 2023-12-31		
	2024	2023
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		
3044 Hyresintäkt	673 081	612 179
3051 Lokalhyra	4 800	4 800
3054 Förutbetalda hyror	50 985	64 343
	728 866	681 322
Summa rörelsens intäkter	728 866	681 322
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		
5120 El för belysning - fastighetskostnader	-6 250	-9 956
5130 Värme	-131 337	-124 402
5140 Vatten och avlopp - fastighetskostnader	-80 663	-45 005
5150 Kabel tv	-11 458	-11 084
5160 Städning och renhållning - fastighetskostnader	-55 294	-41 823
5170 Reparation och underhåll av fastighet	-29 400	-126 515
5191 Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-24 303	-24 342
5192 Fastighetsförsäkringspremier	-26 313	-24 141
5199 Övriga fastighetskostnader	0	-1 331
5500 HSB Fastighetsskötsel Underhåll	-53 173	-45 817
6071 Representation, avdragsgill	0	-2 484
6100 Kontorsmateriel och trycksaker	-569	0
6110 Kontorsmateriel	-3 079	0
6410 Styrelsearvoden som inte är lön	-67 000	-67 100
6420 Ersättningar till revisor	-2 000	-2 000
6490 Övriga förvaltningskostnader	-15 313	0
6570 Bankkostnader	-2 000	-6 660
6970 Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	-4 690
6991 Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-9 506	-3 783
	-517 658	-541 133
Personalkostnader		
7510 Lagstadgade sociala avgifter	-20 304	-21 680

Summa rörelsens kostnader	-537 962	-562 813
Rörelseresultat	190 905	118 509
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
8311 Ränteintäkter från bank	506	320
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8400 Räntekostnader (gruppkonto)	-159 642	-119 455
Resultat efter finansiella poster	31 768	-626
Bokslutsdispositioner		
8861 Avsättning till underhållsplan	-38 000	0
Resultat före skatt	-6 232	-626
BERÄKNAT RESULTAT	-6 232	-626
Årets bokförda resultat		
Årets resultat	-6 232	-626

Eget kapital vid årets början			
2065 Fastighetsvärdering	-6 393 000	0	-6 393 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust			
2091 Balanserad vinst eller förlust	2 970 951	626	2 971 577
Årets resultat			
2099 Årets resultat	626	5 606	6 232
Summa eget kapital	-3 421 423	6 232	-3 415 191
Avsättningar			
Avsättningar för övriga skatter			
2250 Övriga avsättningar för skatter	-26 363	-2 631	-28 994
Övriga avsättningar			
2220 Avsättningar för underhållsplan	-7 719	-38 000	-45 719
Summa avsättningar	-34 082	-40 631	-74 713
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut			
2350 Balkonglån 10År	-609 376	342 810	-266 566
2355 Bottenlån	-1 899 068	61 092	-1 837 976
	-2 508 444	403 902	-2 104 542
Skulder till koncernföretag			
2360 Tilläggs lån	-815 356	16 584	-798 772
2361 Hypotekslån 5år	-1 950 775	62 100	-1 888 675
	-2 766 131	78 684	-2 687 447
Summa långfristiga skulder	-5 274 575	482 586	-4 791 989
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
2970 Förutbetalda hyror	-64 343	13 358	-50 985
Summa kortfristiga skulder	-64 343	13 358	-50 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-8 794 423	461 545	-8 332 878

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat 2024

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 971 577
Årets resultat före fondförändringar	-31 768
Årets fondavsättning enligt stadgarna	38 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	
Summa underskott	2 977 809

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 977 809
-----------------------------------	------------------

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 5 februari 2025



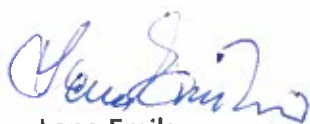
Samil Custovic
ordförande



Ingemar Malmberg
kassör



Linnea Nybogård
sekreterare



Lena Emilsson
ledamot



Dan Bengtsson
ledamot

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

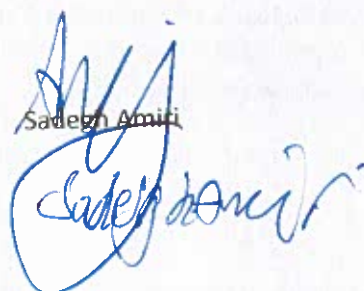
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot 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 2025-02-07


Ingvar Svensson


Sadegh Amiri