

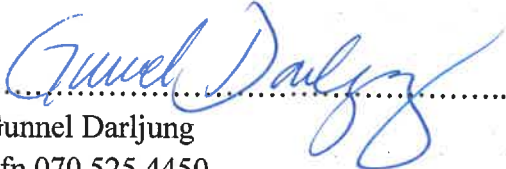
Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF ESKIL 745000-0877

Vid granskning av Brf Eskils räkenskaper för tiden 2022-01-01 -- 2022-12-31 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 2022.

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 2023-04-21


.....
Gunnel Darljung
Tfn 070 525 4450

BRF ESKIL

Org nr 745000-0877

**Årsredovisning
2022**

Styrelsen för Brf Eskil, Lunds kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31, föreningens 90:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 1931-03-31 fastigheten Väderkvarnen 7 i Lunds kommun. Föreningens fastighet består av ett fyravåningshus 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. Avgiften 294 kr/månad är oförändrad sedan dess. Under år 2012 har alla portar målats och dörrstängare och lås setts över. En ny torktumlare till tvättstugan installerades under hösten 2014. Under år 2017 har värmesystemet sett 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.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att föreningen aktsamt förvaltar fastigheten genom att följa uppgjorda underhålls- och investeringsplaner så att boendekostnaderna fördelas jämt över föreningens medlemsgenerationer.

En underhållsplan för åren 2019-2048 är framtagen av styrelsen. Den är ett aktivt dokument för årlig uppdatering och finns tillgängligt på hemsidan.

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 klipprobot in 2017 som fick namnet Robban.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

Under året har en överlåtelse skett.

Verksamhet under året som gått

Gården

Under året har två gemensamma städdagar ägt rum med god uppslutning, en på våren och en på hösten. Under sommaren anlätades även en medarbetare från Veterankraft under en dag. Pergolan i trä vid cykelstället har reparerats.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2022. På grund av stora förändringar i kostnader såsom extrema elkostnader, räntehöjningar och höjningar av övriga avgifter sammankallades en extra föreningsstämma november 2022. Där beslutades enhälligt att höja avgiften med 20% från och med 1 januari 2023. En extra intäkt som ökar är uthyrning av förråd i källaren.

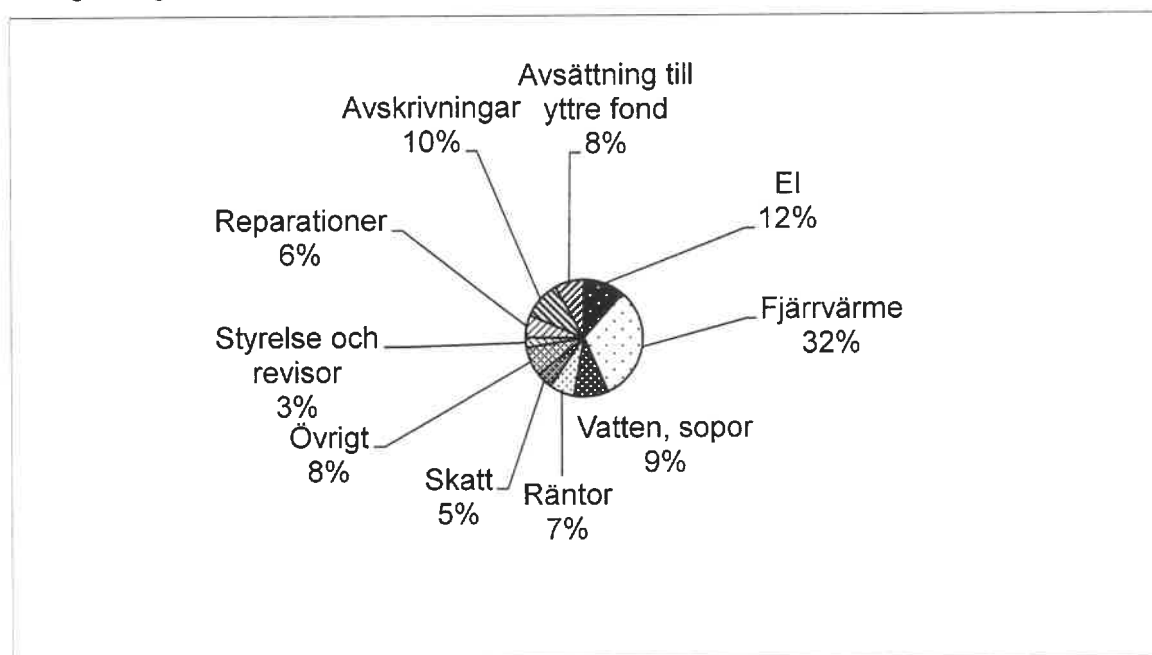
Övrigt

Sopsorteringen är fullt genomförd med separata kärl för matavfall, papper, kartong, metall, glas, hårdplast, trädgårdsavfall och batterier.

Avtalet för el hos Skellefteå kraft bands i okt 2021 till 31 okt 2022 till fast pris, 0,41 öre/kWh.

På grund av det osäkra läget på elmarknaden har vi inte bundit elpriset vid årsskiftet.

Vad gick avgiften 2022 till?



Under 2023 fortsätter föreningens arbete med förvaltning som planerat.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning :

Innis Walker	Ledamot	Ordförande
Anna Castensson	Ledamot	Kassör
Christer Hansson	Ledamot	Sekreterare
Clara Malmberg	Ledamot	
Agnes Wirgén	Ledamot	
Stefan Ryberg	Suppleant	
Elsa Nermark	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Gunnel Darljung ordinarie

Maud Holmgren och Björn Elwin

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-18

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån var vid årsskiftet placerade till följande villkor :

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalnings- datum	Omsättnings- dag	Skuld 2022-12-31	Amortering 2022
Färs och Frosta Sparbank	1 250 000	1,34%	2003-03-05	2025-10-24	643 289	19 034
Färs och Frosta Sparbank	1 250 000	1,49%	2003-04-02	2023-06-21	1 153 896	5 000
Färs och Frosta Sparbank	1 000 000	rörligt	2003-05-14		512 500	25 000
Färs och Frosta Sparbank	500 000	rörligt	2003-08-25		656 646	15 544
	4 000 000				2 966 331	64 578

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

Fastighetsskatt

Fastigheten har värdeår 1931. Fastighetens taxeringsvärde höjdes under 2022 till 28 680 000 varav 15 225 000 är delvärde för mark och 13 455 000 delvärde för byggnad.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen ansvarar själva för den ekonomiska förvaltningen genom kassören.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat 66 801 kr (beräknat som resultat efter skatt, men före avsättning till och upplösning av yttre fond) disponeras så att :

till fond för yttre underhåll avsättes:	57 360 kr
av fond för yttre underhåll upplöses:	0 kr
i ny räkning överföres	9 441 kr

Föreningen redovisar upplösning av yttre fond som en egen post i resultaträkningen.

RESULTATRÄKNING

Intäkter		2022	2021	2020
Kabel-TV		77 616	77 616	77 616
Årsavgifter bostäder och hyresintäkter lokaler		712 084	712 083	711 789
Övriga hyresintäkter		4 127	1 497	2 556
Summa intäkter		793 827	791 196	791 961
Kostnader för fastighetsförvaltning				
Reparation & underhåll		-43 070	-81 223	-22 222
Taxebundna kostnader	Not 1	-371 716	-375 906	-356 684
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring		-22 274	-21 467	-19 967
Trappstädning		-30 945	-30 078	-29 868
Telia bredband		-80 720	-80 720	-80 720
Övriga fastighetskostnader		-3 783	-3 618	-3 591
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-552 508	-593 012	-513 052
Övriga externa kostnader				
Styrelsekostnader		-2 700	-2 799	-7 535
Revisionskostnader		-3 281	-3 700	-3 500
Övriga administrationskostnader		-13 558	-16 622	-9 620
Summa övriga externa kostnader		-19 539	-23 121	-20 655
Avskrivningar	Not 5	-73 636	-74 625	-73 288
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		148 144	100 438	184 966
Resultat från finansiella investeringar				
Ränteintäkter från bank/postgiro		550	0	0
Räntekostnader, fastighetslån		-49 194	-42 571	-46 098
Skatteränta		0	0	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-48 644	-42 571	-46 098
Avsättning yttre fond	Not 4	-57 360	-40 568	-40 568
Upplösning yttre fond		0	0	0
RESULTAT FÖRE SKATT		42 140	17 299	98 300
Fastighet/inkomstskatt		-32 699	-31 479	-30 849
ÅRETS RESULTAT		9 441	-14 180	67 451

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Insats SBC	400	400	400	400	400
Inventarier	Not 6 57 137	65 840	57 137	34 088	0
Byggnader och mark	Not 2 4 264 005	4 328 938	4 394 860	4 459 446	4 527 356
Summa anläggningstillgångar	4 321 542	4 395 178	4 452 397	4 493 934	4 527 756
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Skattekontofordran	0	0	0	0	926
Fordran	6 737	29 011	28 204	6 737	6 737
Summa kortfristiga fordringar	6 737	29 011	28 204	6 737	7 663
Kassa och bank					
Bankgiro, kapitalkonto	556 887	412 269	381 306	317 437	252 530
Summa kassa och bank	556 887	412 269	381 306	317 437	252 530
Summa omsättningstillgångar	563 624	441 280	409 510	324 174	260 193
SUMMA TILLGÅNGAR	4 885 166	4 836 458	4 861 907	4 818 108	4 787 949

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital						
Bundet eget kapital						
Insatskapital		77 535	77 535	77 535	77 535	77 535
Summa bundet eget kapital		77 535	77 535	77 535	77 535	77 535
Fritt eget kapital						
Reservfond		23 688	23 688	23 688	23 688	23 688
Föreningens fond för yttre underhåll	Not 4	586 330	528 970	488 402	447 834	407 266
Balanserad vinst		1 035 594	1 049 774	982 323	922 087	829 350
Årets resultat		9 441	-14 180	67 451	60 236	92 736
Summa fritt eget kapital		1 655 053	1 588 252	1 561 864	1 453 845	1 353 040
Summa eget kapital		1 732 588	1 665 787	1 639 399	1 531 380	1 430 575
SKULDER						
Långfristiga skulder						
Fastighetslån		2 966 331	3 030 909	3 093 985	3 151 766	3 212 497
Summa långfristiga skulder		2 966 331	3 030 909	3 093 985	3 151 766	3 212 497
Kortfristiga skulder						
Skatteskulder		3 010	2 406	1 776	684	0
Upplupna kostn. och förutbet. intäkter	Not 3	183 237	137 356	144 153	134 278	144 876
Summa kortfristiga skulder		186 247	139 762	145 929	134 962	144 876
Summa skulder		3 152 578	3 170 671	3 239 914	3 286 728	3 357 373
SUMMA						
EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 885 166	4 836 458	4 879 313	4 818 108	4 787 948
STÄLLDA SÄKERHETER						
Fastighetsinteckningar som säkerheter för fastighetslån		400 000	400 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga	Inga	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2022	2021	2020	2019
Den löpande verksamheten				
Årets resultat	9 441	-14 180	67 451	60 236
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar+fondförändring)	130 996	115 193	113 856	112 265
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	140 437	101 013	181 307	172 501
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av kortfristiga fordringar	22 274	-807	-21 467	926
Förändringar av kortfristiga skulder	46 485	-6 167	10 967	-9 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	209 196	94 039	170 807	163 513
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0	-49 157	-37 875
Kassaflöde från investeringssidan	0	0	-49 157	-37 875
Finansieringsverksamheten				
Förändring av fastighetslån	-64 578	-63 075	-57 781	-60 731
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-64 578	-63 075	-57 781	-60 731
Årets kassaflöde	<u>144 618</u>	<u>30 964</u>	<u>63 869</u>	<u>64 907</u>
Likvida medel vid årets början	412 270	381 306	317 437	252 530
Likvida medel vid årets slut	556 888	412 270	381 306	317 437

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed.

Värderingsprinciper

Avskrivning på föreningens byggnader har gjorts med belopp som motsvarar

1,5 % av fastighetens bokförda värde

Inventarier och installationer skrivs av enligt plan på 10 år.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar årligen göras med minst 0,2% av taxeringsvärdet för innevarande år.

		2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Not 1	Taxebundna kostnader			
	El	81 247	68 076	72 324
	Värme	224 030	236 131	216 514
	Vatten och avlopp	31 936	39 716	36 143
	Renhållning	<u>34 503</u>	<u>31 983</u>	<u>31 703</u>
	Summa	371 716	375 906	356 684
Not 2	Byggnader och mark			
	Bokfört värde	4 321 542	4 395 178	4 469 803
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnader	13 455 000	10 054 000	10 054 000
	Taxeringsvärde mark	<u>15 225 000</u>	<u>10 230 000</u>	<u>10 230 000</u>
	Summa taxeringsvärde	28 680 000	20 284 000	20 284 000
Not 3	Upplupna kostn. och förutbet. intäkter			
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	84 402	49 414	62 136
	Upplupna taxebundna kostnader	89 522	81 196	73 311
	Övr upplupna kostnader	<u>9 313</u>	<u>6 746</u>	<u>8 706</u>
		183 237	137 356	144 153
Not 4	Föreningens fond för yttre underhåll			
	Årets avsättning	57 360	40 568	40 568
	Ingående balans	528 970	488 402	447 834
	Årets upplösning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Utgående balans	586 330	528 970	488 402
Not 5	Avskrivningar			
	Byggnader och mark	64 933	65 922	64 586
	Inventarier	<u>8 703</u>	<u>8 703</u>	<u>8 702</u>
	Årets avskrivningar	73 636	74 625	73 288
Not 6	Inventarier	Inköpsår	Värde 2022	
	Tvättmaskin		2019	26 022
	Automatisk dörröppnare stora porten		2020	31 115
				<u>57 137</u>

Lund den 18/4 2023

Bostadsrättsföreningen Eskil



Innis Walker



Anna Castensson



Christer Hansson



Clara Malmberg



Agnes Wirgén

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 april 2023



Gunnel Darljung
Revisor