

Årsredovisning för

# BRF Spegeln nr 8

718000-2052

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3  |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5-6  |
| Kassaflödesanalys      | 7    |
| Noter                  | 7-10 |
| Underskrifter          | 11   |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spegeln nr 8, 718000-2052 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### 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 m<sup>2</sup>. Bostadsytan är på 560 m<sup>2</sup>.  
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. Ny underhållsplan har arbetats fram.

### Styrelse, revisorer och valberedning

#### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-06-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Simon Ramström   | Ledamot, Ordförande |
| Evelina Luttinen | Ledamot             |
| Helena Ånebrant  | Ledamot             |
| Malin Gustavsson | Suppleant           |
| Milena Crnic     | 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    |
|           | Gårdförbättring                              | 10 007 kr    |
|           | Inköp av gräsklippare                        | 2 799 kr     |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av ordförande från Helena till Simon
- Ny underhållsplan
- Avgiftshöjning samt höjd avgift parkering
- Kabel-tv borttagen
- Reparation värmebläkt i torkrummet samt reparation tvättstuga

#### Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 9.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 10.

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<br>insatser | Reservfond-<br>fond | Dispositions-<br>fond | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början         | 124 395               | 57 985              | 155 271               | -148 623          |
| Disposition enl årsstämmobeslut |                       |                     | -148 623              | 148 623           |
| Årets resultat                  |                       |                     |                       | -8 247            |
| <b>Belopp vid årets slut</b>    | <b>124 395</b>        | <b>57 985</b>       | <b>6 648</b>          | <b>-8 247</b>     |

## Flerårsöversikt

|                                              | 2024    | 2023     | 2022    | Belopp i kr<br>2021 |
|----------------------------------------------|---------|----------|---------|---------------------|
| Nettoomsättning                              | 497 672 | 454 512  | 408 293 | 408 708             |
| Resultat efter finansiella poster            | -8 247  | -148 623 | -31 604 | -31 101             |
| Soliditet %                                  | 5,2     | 6,5      | 9,8     | 10,9                |
| Sparande per kr/kvm                          | 157     | 91       | 112     | 117                 |
| Årsavgift kr/kvm                             | 873     | 794      | 724     | 724                 |
| Energikostnad kr/kvm                         | 227     | 217      | 212     | 205                 |
| Räntekostnad kr/kvm                          | 305     | 280      | 129     | 101                 |
| Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm            | 5 839   | 5 973    | 6 118   | 6 263               |
| Skuldkvot %                                  | 6,56    | 7,36     | 8,39    | 8,58                |
| Räntekänslighet %                            | 6,70    | 7,52     | 8,45    | 8,65                |
| Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter % | 98      | 98       | 99      | 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.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024. Resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Resultatdisposition

|                                                       | Belopp i kr    |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                |
| dispositionsfonden                                    | 155 272        |
| årets resultat                                        | -8 247         |
| <b>Summa balanserat resultat</b>                      | <b>147 025</b> |
| disponeras för                                        |                |
| dispositionsfonden                                    | 6 649          |
| <b>Att i ny räkning överförs</b>                      | <b>6 649</b>   |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 497 672                   | 454 512                   |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | -                         | 5 930                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>497 672</b>            | <b>460 442</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Driftkostnader                                    | 2   | -218 438                  | -342 719                  |
| Övriga externa kostnader                          | 3   | -23 592                   | -16 204                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -96 316                   | -96 384                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-338 346</b>           | <b>-455 307</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>159 326</b>            | <b>5 135</b>              |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 3 206                     | 2 919                     |
| Räntekostnader                                    |     | -170 779                  | -156 677                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-167 573</b>           | <b>-153 758</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-8 247</b>             | <b>-148 623</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-8 247</b>             | <b>-148 623</b>           |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 4   | 3 218 563  | 3 314 879  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 3 218 563  | 3 314 879  |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 3 218 563  | 3 314 879  |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 26 448     | 3 001      |
| Övriga fordringar                            |     | 25 509     | 1 620      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 15 227     | 13 843     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 67 184     | 18 464     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 208 901    | 263 315    |
| Summa kassa och bank                         |     | 208 901    | 263 315    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 276 085    | 281 779    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 3 494 648  | 3 596 658  |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <i>Eget kapital</i>                          |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Medlemmarnas insatser                        |     | 21 150           | 21 150           |
| Upplåtelseavgifter                           |     | 103 245          | 103 245          |
| Reservfond                                   |     | 57 985           | 57 985           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>182 380</b>   | <b>182 380</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Dispositionsfond                             |     | 6 649            | 155 272          |
| Årets resultat                               |     | -8 247           | -148 623         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 598</b>    | <b>6 649</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>180 782</b>   | <b>189 029</b>   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 5   | 3 264 097        | 3 345 137        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>3 264 097</b> | <b>3 345 137</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                  |                  |
| Förskottsbetalda årsavgifter                 |     | 6 718            | 24 675           |
| Leverantörsskulder                           |     | 18 566           | 14 869           |
| Skatteskulder                                |     | 1 573            | 1 621            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6   | 22 912           | 21 327           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>49 769</b>    | <b>62 492</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>3 494 648</b> | <b>3 596 658</b> |

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | 2024-12-31     | 2023-12-31      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |                |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -8 247         | -148 623        |
| Avskrivningar                                                                     | 96 316         | 96 384          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>88 069</b>  | <b>-52 239</b>  |
| <br>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                 |                |                 |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                       | -48 720        | -7 850          |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                          | -12 723        | -52 443         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>26 626</b>  | <b>-112 532</b> |
| <br><b>Finansieringsverksamheten</b>                                              |                |                 |
| Amortering av låneskulder                                                         | -81 040        | -81 040         |
| Reservfond                                                                        |                | 4 000           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  | <b>-81 040</b> | <b>-77 040</b>  |
| <br><b>Årets Kassaflöde</b>                                                       | <b>-54 414</b> | <b>-193 572</b> |
| Likvida medel vid årets början                                                    | 263 315        | 456 887         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <b>208 901</b> | <b>263 315</b>  |

## 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           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Hyror lokal, garage och p-plats | 14 250         | 9 600          |
| Årsavgifter                     | 483 120        | 444 792        |
| Övrigt                          | 300            | 6 050          |
| <b>Summa</b>                    | <b>497 670</b> | <b>460 442</b> |

## Not 2 Driftskostnader

|                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Fastighetskostnader</b>                |                |                |
| Planteringar o underhåll gård             | 2 756          | 4 454          |
| <b>Summa</b>                              | <b>2 756</b>   | <b>4 454</b>   |
| <b>Reparationer</b>                       |                |                |
| Löpande underhåll                         | -91 318        | 156 558        |
| <b>Summa</b>                              | <b>-91 318</b> | <b>156 558</b> |
| <b>Periodiskt underhåll</b>               |                |                |
| Målning                                   |                | 103 000        |
| <b>Summa</b>                              |                | <b>103 000</b> |
| <b>Taxebundna kostnader</b>               |                |                |
| El                                        | 21 854         | 23 488         |
| Värme                                     | 78 841         | 71 005         |
| Vatten                                    | 26 516         | 27 175         |
| Sophämtning/renhållning                   | 28 214         | 21 836         |
| <b>Summa</b>                              | <b>155 425</b> | <b>143 504</b> |
| <b>Övriga driftskostnader</b>             |                |                |
| Försäkring                                | 21 456         | 6 921          |
| Kabel-tv                                  | 7 008          | 13 164         |
| Övrigt                                    | 7 071          | 4 428          |
| <b>Summa</b>                              | <b>35 535</b>  | <b>24 513</b>  |
| <b>Fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>   |                |                |
| Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift | 13 040         | 12 712         |
| <b>Summa</b>                              | <b>13 040</b>  | <b>12 712</b>  |
| <b>TOTALA DRIFTSKOSTNADER</b>             | <b>218 438</b> | <b>342 719</b> |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                       | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial  |               | 978           |
| Kontorsomkostnader    | 38            | 57            |
| Portokostnader        |               | 270           |
| Extern revisor        |               | -             |
| Förvaltningskostnader | 19 614        | 13 968        |
| Bankkostnader         | 3 940         | 1 909         |
| <b>Summa</b>          | <b>23 592</b> | <b>17 182</b> |

### Not 4 Byggnader och mark

|                                                | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>        |                  |                  |
| -Vid årets början                              | 4 819 132        | 4 819 132        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>4 819 132</b> | <b>4 819 132</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b> |                  |                  |
| -Vid årets början                              | -1 504 253       | -1 407 869       |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -96 316          | -96 384          |
| Utgående avskrivning enligt plan               | -1 600 569       | -1 504 253       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>3 218 563</b> | <b>3 314 879</b> |
| <br>                                           |                  |                  |
| Taxeringsvärde byggnader:                      | 4 398 000        | 4 398 000        |
| Taxeringsvärde mark:                           | 2 304 000        | 2 304 000        |
|                                                | <b>6 702 000</b> | <b>6 702 000</b> |

## Not 5 Skulder till kreditinstitut

|                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 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 | 2 858 897        | 2 939 937        |
|                                                     | <b>3 264 097</b> | <b>3 345 137</b> |

| Banklån          | Belopp<br>2024-12-31 | Bundet t om | Räntesats % |
|------------------|----------------------|-------------|-------------|
| Swedbank Hypotek | 1 269 190            | 3 månader   | 4,720%      |
| Swedbank Hypotek | 453 125              | 3 månader   | 3,836%      |
| Swedbank Hypotek | 450 000              | 3 månader   | 4,720%      |
| Swedbank Hypotek | 1 091 782            | 3 månader   | 4,720%      |
|                  | <b>3 264 097</b>     |             |             |

## Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------|---------------|---------------|
| Upplupna räntor    | 3 060         | 5 395         |
| Upplupna kostnader | 19 852        | 15 932        |
|                    | <b>22 912</b> | <b>21 327</b> |

## Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|------------|------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>        |            |            |
| Pantbrev i fastigheten Spegeln 8 | 3 906 000  | 3 906 000  |
| <b>Eventalförpliktelser</b>      | Inga       | Inga       |

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga särskilda händelser efter räkenskapsårets utgång.

## **Underskrifter**

Eskilstuna 2025

Simon Ramström  
Ordförande

Evelina Luttinen

Helena Ånebrant

Min revisionsberättelse har lämnats 2025

Kent Eriksson

Följande handlingar har undertecknats den 29 augusti 2025



Årsredovisning 2024 Brf Spegeln nr 8  
(1).pdf

(3377351 byte)  
SHA-512: 619e4cb5a86e1715ff6e5c53177d44d325b4a  
c2ee86d3ef191143d341f1ee933895a213db122ea09d5a  
faa8180a9fb1babe01c51877056ca60c2665919c92b77

## Underskrifter

2025-08-29 15:18:38 (CET)



Pia Evelina Luttinen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-08-29 14:33:15 (CET)



Helena Birgitta Ånebrant

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-08-29 14:20:30 (CET)



Simon Karl Ramström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



**assently**

Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisning 2024 Brf Spegeln nr 8

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
c1078903f2bc16fee7d60b061f70eec01412d9b87b4c3e135102c263cf19d8eef8e4b366769c12960a99aca2bdd15e7d78b4730bee3b8470f1ee59790dd898  
d0



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

# REVISIONSBERÄTTELSE 2024

\*\*\*\*\*

För Bostadsrättsföreningen Spegeln nr 8, org.nr: 718000-2052

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2024- 31/12 2024 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

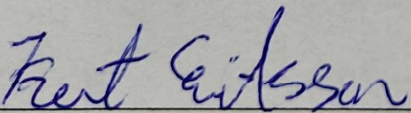
Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den / 2025 -08-29



Kent Eriksson