

Årsredovisning
för
Brf Västertull
2023

Årsredovisning 2023 för Brf Västertull 1, Organisationsnummer 769602-5332

Styrelsen för Brf Västertull, Lund får härmed avge följande berättelse angående föreningsverksamheten under perioden 230101-231231.

Förvaltningsberättelse

Föreningens fastighet

Fastighetens registerbeteckning är Västertull 1.

Föreningens fastighet omfattar 14 lägenheter som samtliga är upplåtna som bostadsrätter samt en lokal som per 231031 är outhyrd.

Lägenhetsyta 669 kvm och lokalyta 77 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar till fulla värdet.

Styrelsen

Erik Cronqvist	Ordförande
Matilda Clevesköld	Sekreterare
Herwig Schüler	Ledamot
Patrik Åswärd	Ledamot
Weine Pernersten	Ledamot
Caroline Rittfeldt	Suppleant
Anneli Fryklund	Suppleant

Revisor

Jan-Erik Almquist

Som ekonomisk förvaltare har föreningen anlitat Kenneth Holmberg.

Väsentliga händelser under året

Under sommaren avslutades det stora saneringsarbetet och man hittar nu inte fler spår av hussvamp.

Föreningen har efter det stora och kostsamma saneringsarbetet tecknat en särskild försäkring med Anticimex. Försäkringen ger skydd mot angrepp av svamp och ökat skydd vid fuktskador. Inför tecknandet utförde Anticimex en inspektion av lägenheterna. Rapporterna har skickats ut till medlemmarna med Anticimex rekommendationer. Två lägenheter blev inte godkända och täcks inte för närvarande av försäkringen fullt ut.

Styrelsen har under året hållit 9 ordinarie möten. Alla möten har hållits digitalt.

Två lägenheter har varit uthyrda under delar av året.

Föreningen har fått två nya medlemmar: Henrik Lu, som går in som delägare i lägenhet 2B och Åsa Testad, som har köpt lägenhet 1.

Avgiftshöjning: Den 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 5%. I detta ingår kostnad för den nya svampförsäkringen, samt en något högre kompensation för den relativt höga inflationen.

Föreningen har köpt in en avfuktare för tvättstugan, för att sänka luftfuktigheten i utrymmet vid tvätt.

Källarlokalen har nu inte längre någon hyresgäst, då Annette Taube flyttade ut 1 november.

Gårdsstädning: Föreningen har haft två städdagar, med brandinspektion. 10 december och 21 april.

Planerade arbeten

Styrelsen kommer att fortsatt arbeta med att återställa och behandla hussvampen som påträffats i berörda lägenheter.

Föreningens underhållsplan har tillfogats rättelser och tillägg. Underhåll som behöver genomföras de närmaste åren står med i både underhållsplan och tillägget.

I övrigt planeras inga större arbeten under 2023. Målsättningen är ett löpande underhållsarbete för att hålla fastigheten i fortsatt gott skick.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 873 899
Årets resultat	-1 264 365
	<u>-5 138 264</u> ✓

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

Att till fond för yttre underhåll avsättes	61 575 ✓
att i ny räkning överföres	-5 199 839
	<u>-5 138 264</u> ✓

Nyckeltal

	2023
Årsavgift per kvm bostadsrätt	966 kr
Skuldsättning per kvm	10 016 kr
Sparande per kvm	neg kr
Räntekänslighet	11,6
Energikostnad per kvm	231 kr ✓

JCA

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Föreningens intäkter		
Årsavgifter, hyror m m	1 689 512	579 726
Föreningens kostnader		
Förvaltning	2 -1 501 698	-778 456
Resultat före avskrivningar	-812 186	-198 730
Avskrivningar		
Avskrivningar byggnad	3 -154 613	-154 613
Resultat efter avskrivningar	-966 799	-353 343
Ränteintäkter	12	0
Räntekostnader	-297 578	-151 713
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-1 264 365	-505 056
Årets resultat	-1 264 365	-505 056

Balansräkning per 231231

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
<u>Anläggningstillgångar</u>		
Fastigheten Lund, Västertull 1	3 9 839 516	9 994 129
	9 839 516	9 994 129
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Förutbetalda kostnader	21 150	23 962
Kassa och bank	118 331	925 429
	139 481	949 391
Summa tillgångar	9 978 997 ✓	10 943 520
Skulder och eget kapital		
<u>Eget kapital, bundet</u>		
Grundavgifter	5 666 000	5 666 000
Fond yttre underhåll	1 803 301	1 187 551
	7 469 301 ✓	6 853 551
<u>Eget kapital, fritt</u>		
Balanserat resultat	-3 873 909	-2 753 093
Årets resultat	-1 264 355	-505 056
	-5 138 264 ✓	-3 258 149
<u>Långfristiga skulder</u>		
Inteckningslån	7 409 116	7 109 864
	7 409 116 ✓	7 109 864
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	62 848 ✓	24 948
Leverantörsskulder	20 989 ✓	24 631
Övriga kortfristiga skulder	54 011 ✓	54 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100 996 ✓	133 997
	238 844	238 254
Summa skulder och eget kapital	9 978 997 ✓	10 943 520

JCA

Kassaflödesanalys (SEK)

2023-12-31

Löpande verksamheten	
Rörelseresultat efter avskrivningar	-966 799
Återläggning avskrivningar	154 613
Finansiella inbetalningar	12
Finansiella Utbetalningar	-297 578
Skatt	0
Förändring rörelsekapital	
Förändring kortfristiga fordringar	2 812
Förändring korfristiga skulder	-37 310
Kassaflöde löpande verksamhet	-1 144 250
Finansieringsverksamhet	
Utdelningar	0
Långfristiga skulder	337 152
Kassaflöde finansieringsverksamhet	337 152
Kassaflöde från investeringsverksamhet	
Materiella anläggningstillgångar	0
Finansiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde investeringsverksamhet	0
Kassaflöde	-807 098
Ingående kassa	925 429
Utgående kassa	118 331

JST

Noter till balans- och resultaträkning

Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har upptagits till nominella värden. Inkomster och utgifter har periodiserats enligt god redovisningssed.

Avskrivningar

Avskrivningar har skett med:

Byggnad	2,0%	
Markanläggningar	2,5%	✓

Not 1 - intäkter

	2023	2022
Avgifter	646 499	535 767
Hyror	37 787	36 305
Övrigt	5 226	7 654
	689 512 ✓	579 726

Not 2 - Förvaltningskostnader

	2023	2022
Reparationer och underhåll	1 209 664	438 961
Fastighetsskatt	27 496	26 516
Försäkringar	26 722	25 115
Konsumtionsavgifter	77 281	68 572
Värme	120 807	128 924
Övriga kostnader	39 728	90 368
	1 501 698 ✓	778 456

ja

Not 3 - Fastighet	2023	2022
Byggnad		
Anskaffningsvärde	7 548 619	7 548 619
Investeringar	0	0
Ackumulerade avskrivningar	-1 636 103	-1 481 490
Utgående värde	5 912 516 ✓	6 067 129
Mark		
Anskaffningsvärde	3 927 000 ✓	3 927 000
	9 839 516	9 994 129
<u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnad	8 044 000	8 044 000
Mark	12 481 000	12 481 000
	20 525 000 ✓	20 525 000

Lund den / 2024

Erik Cronqvist

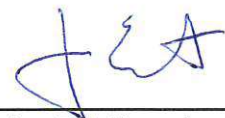
Matilda Clevesköld

Herwig Schüler

Weine Pernersten

Patrik Åswärd

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgetts ^{17/5} 2024



Jan-Erik Almqvist

Revisionsberättelse 2023

Undertecknad som utsetts till föreningens revisor för räkenskapsåret 2023, får härmed efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023. Granskningen har utförts enligt god revisionssed vilket bl.a. innebär att jag med stor men inte fullständig säkerhet skapat mig underlag för mina nedanstående yttranden.

I räkenskaperna uppgivna saldon överensstämmer med förelagda kontobesked avseende föreningens tillgångar och skulder.

Vid revisionen har inget framkommit som kan föranleda någon anmärkning mot styrelsen eller kassaförvaltaren.

Mot bakgrund av ovanstående tillstyrker jag:

att föreliggande resultat- och balansräkningar fastställs av årsmötet

att föreningens ackumulerade resultat balanseras i ny räkning, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Dalby 2024-05-17



Jan Erik Almqvist