



Välkommen till årsredovisningen för Brf Västertull 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västertull 2	2013	Lund

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1861 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1939

Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 266 kvm och 2 lokaler om 146 kvm. Byggnadernas totalyta är 412 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Hessman	Ordförande
Erik Hjelmström	Styrelseledamot
Göran Steen	Styrelseledamot
Jakob Wide	Styrelseledamot
Vera Bodén	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ida Bergendorff Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2019 ● Putslagning
● Takarbeten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 6 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 7 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	651 227	628 458	604 808	603 559
Resultat efter fin. poster	10 959	140 047	-378 680	35 131
Soliditet (%)	49	48	47	49
Yttre fond	1 374 024	1 234 024	1 094 024	954 024
Taxeringsvärde	9 341 000	9 341 000	6 974 000	6 974 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	885	804	804	804
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	35,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	22 831	23 070	23 309	23 547
Skuldsättning per kvm	14 741	14 895	15 049	15 203
Sparande per kvm	259	581	-581	423
Elkostnad per kvm totalyta, kr	214	134	88	69
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	156	163	139
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	21	18	23
Energikostnad per kvm	309	311	269	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,51	1,66	-	-
Räntekänslighet	25,81	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	6 471 584	-	-	6 471 584
Upplåtelseavgifter	150 000	-	-	150 000
Fond, yttre underhåll	1 234 024	-	140 000	1 374 024
Balanserat resultat	-2 048 058	140 047	-140 000	-2 048 011
Årets resultat	140 047	-140 047	10 959	10 959
Eget kapital	5 947 597	0	10 959	5 958 555

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 908 011
Årets resultat	10 959
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 000
Totalt	-2 037 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 037 053

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	651 227	628 458
Övriga rörelseintäkter	3	14 389	-6
Summa rörelseintäkter		665 616	628 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-207 513	-213 665
Övriga externa kostnader	8	-87 674	-75 549
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 832	-99 390
Summa rörelsekostnader		-391 019	-388 605
RÖRELSERESULTAT		274 597	239 848
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 883	2 603
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-275 521	-102 404
Summa finansiella poster		-263 638	-99 801
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		10 959	140 047
ÅRETS RESULTAT		10 959	140 047

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	11 426 335	11 522 167
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 426 335	11 522 167
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 426 335	11 522 167
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 571	-48 356
Övriga fordringar	12	810 128	810 792
Summa kortfristiga fordringar		819 699	762 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		819 699	762 436
SUMMA TILLGÅNGAR		12 246 033	12 284 603

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 621 584	6 621 584
Fond för yttre underhåll		1 374 024	1 234 024
Summa bundet eget kapital		7 995 608	7 855 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 048 011	-2 048 058
Årets resultat		10 959	140 047
Summa fritt eget kapital		-2 037 053	-1 908 011
SUMMA EGET KAPITAL		5 958 555	5 947 597
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 073 125	6 136 625
Leverantörsskulder		23 406	15 657
Skatteskulder		69 168	65 588
Övriga kortfristiga skulder		33 177	31 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	88 602	87 552
Summa kortfristiga skulder		6 287 478	6 337 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 246 033	12 284 603

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	274 597	239 848
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	95 832	99 390
	370 429	339 239
Erhållen ränta	11 883	2 603
Erlagd ränta	-274 396	-105 364
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 916	236 477
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 483	48 144
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 847	-32 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	77 280	252 081
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-63 500	-63 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-63 500	-63 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	13 780	188 581
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	778 522	589 941
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	792 302	778 522

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västertull 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,01 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	235 344	213 941
Hysesintäkter lokaler, moms	345 770	367 608
Hysesintäkter p-plats, moms	17 424	15 713
Deb. fastighetsskatt, moms	22 832	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-15 000
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-13 750	0
Vatten	0	11 960
Vatten, moms	3 000	3 000
El, moms	12 000	12 000
Uppvärmning, moms	11 964	0
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	15 330	19 227
Öres- och kronutjämning	-0	10
Summa	651 227	628 458

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	13 191	0
Övriga intäkter	0	-6
Återbäring försäkringsbolag	1 198	0
Summa	14 389	-6

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	1 181	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	563	1 000
Städning enligt avtal	3 421	5 075
Städning utöver avtal	1 711	0
Gemensamma utrymmen	0	6 564
Förbrukningsmaterial	0	1 409
Summa	6 876	14 048

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	1 781	563
Dörrar och lås/porttele	0	3 122
VVS	1 161	0
Värmeanläggning/undercentral	-0	0
Summa	2 942	3 685

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	88 233	55 232
Uppvärmning	26 271	64 229
Vatten	12 677	8 829
Sophämtning/renhållning	26 902	23 808
Summa	154 083	152 099

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	9 297	8 979
Fastighetsskatt	34 314	34 854
Summa	43 611	43 833

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	513	462
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	14 518
Föreningskostnader	440	418
Förvaltningsarvode enl avtal	61 149	59 612
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Administration	8 109	540
Summa	87 674	75 549

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	275 512	102 400
Dröjsmålsränta	9	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4
Summa	275 521	102 404

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 406 335	12 406 335
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 406 335	12 406 335
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-884 168	-788 334
Årets avskrivning	-95 832	-95 834
Utgående ackumulerad avskrivning	-980 000	-884 168
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 426 335	11 522 167
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 917 910</i>	<i>2 917 910</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 825 000	4 825 000
Taxeringsvärde mark	4 516 000	4 516 000
Summa	9 341 000	9 341 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	238 357	238 357
Utgående anskaffningsvärde	238 357	238 357
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-238 357	-234 801
Avskrivningar	0	-3 556
Utgående avskrivning	-238 357	-238 357
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 826	32 270
Klientmedel	0	214 844
Transaktionskonto	102 761	0
Borgo räntekonto	689 540	563 678
Summa	810 128	810 792

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	Rörligt	5,09 %	336 875	340 375
Swedbank	Rörligt	5,02 %	3 863 750	3 893 750
Swedbank	Rörligt	4,95 %	1 872 500	1 902 500
Summa			6 073 125	6 136 625
Varav kortfristig del			6 073 125	6 136 625

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 755 625 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	4 583	3 458
Förutbet hyror/avgifter	84 019	84 094
Summa	88 602	87 552

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Erik Hjelmström
Styrelseledamot

Göran Steen
Styrelseledamot

Jakob Wide
Styrelseledamot

Mats Hessman
Ordförande

Vera Bodén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 09:05

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 27.05.2024 08:14

DOCUMENT ID:

Syfc6Vib4C

ENVELOPE ID:

Hye9T4ib4C-Syfc6Vib4C

DOCUMENT NAME:

Brf Västertull 2, 769626-0046 - Årsredovisning 2023.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK HJELMSTRÖM erik@nobel.nu	Signed Authenticated	27.05.2024 08:37 27.05.2024 08:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/02) IP: 81.231.39.20
2. GÖRAN STEEN goran@gestenco.com	Signed Authenticated	27.05.2024 09:33 27.05.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/06/25) IP: 195.198.10.125
3. Mats Roland Hessman mats@eternet.se	Signed Authenticated	30.05.2024 10:09 30.05.2024 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/21) IP: 83.68.246.113
4. Vera Louise Elvira Bodén vera.boden00@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 18:58 30.05.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/02/07) IP: 83.68.246.113
5. JAKOB WIDE jakewide7@gmail.com	Signed Authenticated	04.06.2024 09:01 30.05.2024 08:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/03/31) IP: 83.68.246.113
6. Ida Karin Bergendorff ida.bergendorff@se.ey.com	Signed Authenticated	05.06.2024 09:05 05.06.2024 09:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/04) IP: 213.115.249.146

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed