

Brf Östertull 21

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Östertull 21
716438-9541
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östertull 21, 716438-9541, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Lund Östertull ga:1. Gemensamhetsanläggningen Lund Östertull ga:1 ändamål är att förvalta lek-o rekreationsytor med förbindelseleder.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Thomas Larsson	Ordförande	2024
Maria Karolina Blad	Ledamot	2025
Eva Dillberg	Ledamot	2024
Jan Wichert	Ledamot	2025

<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Simon Rose	Suppleant	2024
Molly Zimmerman Feeley	Suppleant	2024

<u>Ordinarie revisorer</u>		
Bengt Håkansson	Föreningsvald revisor	
Carl-Göran Carlsson Méry	Föreningsvald revisor	

Valberedning
Anna Lübking
Kimberly Nicholas

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Östertull 46 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1912. Fastighetens adress är Skolgatan 3 A-B.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	2	10	4

Total tomtarea:	635 kvm
Total bostadsarea:	1 547 kvm
Total lokalarea:	44 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Maria Görman	44 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-04-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2 Sverige	Kabel-TV
Garanti Städ i Lund	Städning
Fortum	Elavtal avseende volym
Kraftringen Nät	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kraftringen Nät	Serviceavtal värmesystem
Lund Renhållningsverk	Gångbanerenhållning
Kvarteret Östertull	Samfällighet



Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 677 kr och planerat underhåll för 1 074 236 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-28 av Malmöhus projekt.

Underhållsplanen sträcker sig till 2030.

Enligt beslut av styrelsen avsätts det 318 200 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr/kvm.

Kommande underhåll:

Kommande åtgärder som ryms inom utkast för underhållsplan de närmaste 5 åren innefattar renovering av trapphus till groventré/ vindstrappa, översyn av fönstermålning och infästningar till snedsträvor för balkonger. En del ventiler och ledningar för värme och vatten kommer att ses över och eventuellt bytas vid behov. En del som missats i underhållsplanen p.g.a. underlåtenhet från projektledare är status hos skorstenar och murverk. Status och efterföljande åtgärdsplan håller på att upprättas men beräknas inte belasta årets budget i någon större utsträckning.



Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har hållit sin ordinarie stämma 12 juni 2023. Styrelsen har under året hållit regelbundna protokollförda sammanträden, samt byggmöten med entreprenörer och konsulter

Under verksamhetsåret 2023 så har den stora renoveringen av skorstenar och frontespisen över porten i 3a som påbörjats under 2022 slutförts och slutfaktura reglerats. Dränering av husgrunden på gatusidan vid 3b och omdragning av dagvattenledningar har genomförts i enlighet med underhållsplan*

Underhållsplan för perioden 2021-2030 fastställdes 2022 även om vissa brister i underlag från leverantören kvarstod, vilka kommer att kompletteras löpande.

Föreningen har andel i samfälligheten Östertull som förvaltar parkanläggningen i kvarteret och som föreningens medlemmar har fri tillgång till. I denna ingår även föreningshuset Novilla som kan lånas utan kostnad. Föreningen är representerad i samfällighetens styrelse.

Löpande underhåll av gemensamma utrymmen och utemiljö utförs i görligaste mån av föreningens medlemmar vid utlysta gemensamma städdagar vår och höst och vid behov, Det vi inte kan genomföra själva upphandlas av styrelsen. Städning av trappuppgångar har lagts ut på entreprenad till Garantistäd. Ekonomisk förvaltning och budget har skötts av Bredablick.

Kommande underhåll:

Kommande åtgärder som ryms inom utkast för underhållsplan de närmaste 5 åren innefattar renovering av trapphus till groventré/ vindstrappa, översyn av fönstermålning och infästningar till snedsträvor för balkonger. En del ventiler och ledningar för värme och vatten kommer att ses över och eventuellt bytas vid behov

Tidigare underhåll:

När huset köptes 2002 av BRF Östertull 21 var underhållet starkt eftersatt och en underhållsplan lades upp för tiden fram till 2019 och har i stora drag följts. Nedan beskrivs huvuddelen av dessa åtgärder.

2002-2010

Rivning av oljepanna och installation av fjärrvärme.

Byte av samtliga balkonger och byte av samtliga fogar på framsidan av fasaden.

Byte av elstammar och införande av gemensam elmätning.

Rörstambyte, 3B väster. Dränering gatsida 3A, gårdssida 3B

Ny gårdsbelysning

Rörstambyte 3A väster våning 1-2

Lagning av sprickor i fasad mot norr efter jordbävning 2008

Målning av fönster, norra sidan

2011- 2023

Byte av fönster och balkongdörrar mot gatusida vån 3-5 samt balkongdörrar gårdssida.

Underhållsspolning av avloppsstammar

Rörstambyte 3B öster.

Renovering av tvättstuga

Takrenovering med byte av uttjänt plåttak till papptak.



Byte av avloppsbrunn och avlopps- och dagvattenledningar, västra delen av gården. Relining av huvudavloppsledning och installation av Anticimex elektronisk slagfälla mot råttor i ledningen. Abonnemanget av den senare har sagts upp fr.o.m. maj 2024 p.g.a hög kostnad.

Renovering av värmesystem enligt EB metoden.

Trapphusrenovering 3A och 3B med målning i klassisk marmorering liknande original, samt ådringsmålning av ytterdörrar och byte av armaturer.

Renovering av tvättstuga med nya maskiner.

Målning av ytterfönster samt balkongbalkar på gat- och gårdssida.

Ombyggnad av miljöhus

Allmänt förebyggande underhåll gjorts med planerad underhållsspolning av avloppstammar och kontrollfilmning av huvudledningar för dag- och spillvatten. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts 2021. I lägenhet nr 14 har fönsterkassetter bytts.

Utredning om försköning av utemiljön har gjorts och åtgärder genomförts via vår kontakt Agneta Larsson som sitter med som föreningens representant i styrelsen för samfälligheten Östertull. Samfälligheten har åtgärdat planket mot 5B och satt kantsten längs gången in till gården.

Städdag höst och vår har genomförts.

*Större renoveringar.

Trots påpekanden till Malmöhus projekt vid upphandling av underhållsplan så beaktades inte behov av renovering av skorstenar i denna. Under 2022 blev behovet akut och upphandling av renovering av desamma och skador på dekorationstorn och frontespis samt dekorationsdetaljer i plåt genomfördes och påbörjades och beräknades vara klart v 42 2022. V 44 skulle arbete med dränering av gatusidan 3b påbörjas enligt plan. Detta fick skjutas upp pga förseningar i renovering av skorstenar och frontespis eftersom ställningar förhindrade grävning. Vid renovering av frontespisen upptäcktes korrosion i den metallförstärkning som bär fasaden och ny upphandling av reparation fick göras efter inrådan av oberoende konsult

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 20 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för el och en skötselavgift.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 297	1 215	1 202	1 272
1272	-1 098	-2 780	8	-44
Förändring av underhållsfond	-	-180	135	46
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-836	-2 509	150	196
Sparande, kr / kvm	150	197	245	273
Soliditet (%)	28	34	53	52
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	776	728	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	93	93	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	707	673	673	695
Lokalhyra, kr / kvm	1 937	1 881	1 674	1 182
Driftskostnad, kr / kvm	423	400	382	347
Energikostnad, kr / kvm	288	279	259	223
Ränta, kr / kvm	184	50	39	57
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	200	150	150	150
Lån, kr / kvm	6 008	5 866	4 113	4 385
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	6 179	6 033	4 229	4 385
Räntekänslighet (%)	8	8	-	-
Snittränta (%)	3,07	0,85	0,94	1,07

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond 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 före amorteringar 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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	10 700 337	-	-2 942 718	-2 780 351
Disposition enligt föreningsstämma			-2 780 351	2 780 351
Avsättning till underhållsfond		318 200	-318 200	
Ianspråktagande av underhållsfond		-318 200	318 200	
Årets resultat				-1 098 428
Vid årets slut	10 700 337	-	-5 723 069	-1 098 428

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 723 069
Årets resultat före fondförändring	-1 098 428
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsens beslut	-318 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	318 200
Summa över/underskott	-6 821 497

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 821 497
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 179 072	1 124 472
Övriga rörelseintäkter	3	117 625	90 566
Summa rörelseintäkter		1 296 697	1 215 038
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 780 076	-3 512 101
Övriga externa kostnader	7	-70 726	-101 470
Personalkostnader	8	-33 836	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-262 225	-270 792
Summa rörelsekostnader		-2 146 863	-3 917 218
Rörelseresultat		-850 166	-2 702 180
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 888	890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 150	-79 061
Summa finansiella poster		-248 262	-78 171
Resultat efter finansiella poster		-1 098 428	-2 780 351
Årets resultat		-1 098 428	-2 780 351

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,16	13 351 813	13 614 038
Summa materiella anläggningstillgångar		13 351 813	13 614 038
Summa anläggningstillgångar		13 351 813	13 614 038
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		70 375	50 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 957	43 466
Summa kortfristiga fordringar		115 332	93 944
<i>Kassa och bank</i>	12	462 179	1 113 867
Summa omsättningstillgångar		577 511	1 207 811
SUMMA TILLGÅNGAR		13 929 324	14 821 849



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 700 337	10 700 337
Summa bundet eget kapital		10 700 337	10 700 337
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 723 069	-2 942 718
Årets resultat		-1 098 428	-2 780 351
Summa fritt eget kapital		-6 821 497	-5 723 069
Summa eget kapital		3 878 840	4 977 268
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	2 875 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		2 875 000	1 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	6 683 178	8 333 178
Leverantörsskulder		81 108	216 654
Skatteskulder		513	-
Övriga skulder		31 755	22 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	378 930	272 525
Summa kortfristiga skulder		7 175 484	8 844 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 929 324	14 821 849

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-850 166	-2 702 179
Avskrivningar	262 225	270 792
	-587 941	-2 431 387
Erhållen ränta	44 888	890
Erlagd ränta	-293 150	-79 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-836 203	-2 509 558
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-21 387	-55 268
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-19 098	201 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-876 688	-2 363 186
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 598 178	3 000 000
Amortering av låneskulder	-8 373 178	-210 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	225 000	2 790 000
Årets kassaflöde	-651 688	426 814
Likvida medel vid årets början	1 113 867	687 053
Likvida medel vid årets slut	462 179	1 113 867

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	50 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 093 836	1 041 720
Hyror lokaler	85 236	82 752
Summa	1 179 072	1 124 472

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EI	75 456	53 148
Överlåtelseavgifter	1 313	1 208
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 918	3 332
Övriga intäkter	33 938	32 878
Summa	117 625	90 566

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 31 920 kr i form av skötselavgift.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	15 571
Armaturer, gemensamma utrymmen	25 065	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	17 450
VA & sanitet, installationer	-	8 473
Värme, installationer	7 612	5 729
Vattenskador	-	5 972
Summa	32 677	53 195

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation, installationer	-	15 691
Huskropp, övrigt	607 050	2 807 216
Markytor	467 186	-
Summa	1 074 236	2 822 907

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	34 481	33 151
Teknisk förvaltning	29 060	26 448
Gångbanerenhållning	5 082	4 631
Serviceavtal	38 165	35 617
Förbrukningsmaterial	3 302	8 349
El	151 122	156 961
Uppvärmning	263 056	249 805
Vatten och avlopp	44 506	37 810
Avfallshantering	35 673	30 575
Försäkringar	28 630	16 495
Samfälligheter	14 640	14 156
Kabel-TV	16 268	14 754
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	9 178	7 245
Summa	673 163	635 997

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	1 343	1 553
Förvaltningskostnader	55 706	54 515
Bankkostnader	1 702	40 853
Stämpelskatt	6 825	-
Övriga externa tjänster	4 351	3 750
Övriga externa kostnader	799	799
Summa	70 726	101 470

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	30 000	25 000
Summa	30 000	25 000
Sociala avgifter*	3 836	7 855
Summa	33 836	32 855

* Tidigare år har det bokats upp mer sociala avgifter än vad som utnyttjas vilket har korrigerats 2023.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	230 761	239 327
Markanläggningar	31 464	31 465
Summa	262 225	270 792



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	12 711 171	12 711 171
-Mark	3 797 000	3 797 000
-Markanläggningar	1 573 241	1 573 241
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	18 081 412	18 081 412
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 184 190	-3 944 863
-Markanläggningar	-283 184	-251 719
	-4 467 374	-4 196 582
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-230 761	-239 327
-Årets avskrivning på markanläggning	-31 464	-31 465
	-262 225	-270 792
<i>Utgående avskrivningar</i>	-4 729 599	-4 467 374
 Redovisat värde	13 351 813	13 614 038
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 296 220	8 526 981
Mark	3 797 000	3 797 000
Markanläggningar	1 258 593	1 290 057
 Taxeringsvärden		
Bostäder	39 200 000	39 200 000
Lokaler	429 000	429 000
Totalt taxeringsvärde	39 629 000	39 629 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>17 229 000</i>	<i>17 229 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	44 957	43 466
Summa	44 957	43 466

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	420 378	1 045 726
Transaktionskonto Nordea	41 801	68 141
Summa	462 179	1 113 867

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 683 178	8 333 178
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 875 000	1 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 558 178	9 333 178

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	9 558 178	9 333 178
Summa	9 558 178	9 333 178

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,67 %	2027-10-29	1 000 000	-	40 000	960 000
Nordea*	4,63 %	2024-07-19	-	6 623 178	-	6 623 178
Nordea	0,92 %	Löst	3 271 500	-	3 271 500	-
Nordea	0,92 %	Löst	3 066 678	-	3 066 678	-
Nordea	0,99 %	Löst	1 995 000	-	1 995 000	-
Nordea	4,67 %	2025-09-01	-	1 975 000	-	1 975 000
Summa			9 333 178	8 598 178	8 373 178	9 558 178

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	72 251	65 710
Upplupna räntekostnader	78 748	9 859
Förutbetalda intäkter	161 568	133 878
Upplupna driftskostnader	66 363	63 078
Summa	378 930	272 525

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	9 649 000	9 364 000
Summa ställda säkerheter	9 649 000	9 364 000

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Thomas Larsson
Styrelseordförande

Maria Karolina Blad

Eva Dillberg

Jan Wichert

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Carl Göran Carlsson Méry
Föreningsvald revisor

Bengt Håkansson
Föreningsvald revisor



Ekonomisk - Bokslut

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Jun 14 2024 11:26AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
6666AEF180CA7
JUN 14 2024 11:26AM

Deltagare

Måns Scott (Skapare)

Bredablickgruppen
mans.scott@bredablickgruppen.se
Skickades: Jun 10 2024 09:46AM

Thomas Larsson (Esignatur)

thomas.p.r.larsson@gmail.com
Signerad: Jun 10 2024 06:37PM

Maria Karolina Blad (Esignatur)

bladmaria@hotmail.com
Signerad: Jun 13 2024 04:51PM

Eva Dillberg (Esignatur)

dillbergeva@hotmail.com
Signerad: Jun 13 2024 08:59AM

Jan Wichert (Esignatur)

Jan.Wichert@gmail.com
Signerad: Jun 10 2024 08:07PM

Carl Göran Carlsson Méry (Esignatur)

carl.mery@gmail.com
Signerad: Jun 13 2024 05:44PM

Bengt Håkansson (Esignatur)

bengt.hakansson5304@gmail.com
Signerad: Jun 14 2024 11:26AM



Jun 10 2024 09:46AM	Måns Scott skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Jun 10 2024 05:56PM	Thomas Larsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2451428/6666af6beba8c	IP ADDRESS 188.150.68.76
Jun 10 2024 06:37PM	 THOMAS LARSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.2642 Long 18.108</i> <i>Signerad med: BankID (8281b0f4-1f4e-46c0-800b-61b8fe38bc0b)</i>	IP-ADDRESS 146.70.242.51
Jun 13 2024 04:51PM	Maria Karolina Blad granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2451431/6666af6f535f3	IP ADDRESS 94.234.106.76
Jun 13 2024 04:51PM	 MARIA BLAD signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3105 Long 18.1637</i> <i>Signerad med: BankID (a01ca9bf-16ef-48cf-a7a9-e886b046ce21)</i>	IP-ADDRESS 94.234.106.76
Jun 13 2024 08:56AM	Eva Dillberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2451433/6666af72382c2	IP ADDRESS 95.193.3.126
Jun 13 2024 08:59AM	 EVA DILLBERG signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3293 Long 18.0686</i> <i>Signerad med: BankID (47aad798-94ed-45bb-a044-776eab309ea0)</i>	IP-ADDRESS 95.193.3.126
Jun 10 2024 08:05PM	Jan Wichert granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2451434/6666af759019b	IP ADDRESS 83.254.130.109
Jun 10 2024 08:07PM	 Jan Wichert signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7037 Long 13.1946</i> <i>Signerad med: BankID (a1d7df14-0819-49b7-ab0f-79397e05cb68)</i>	IP-ADDRESS 83.254.130.109
Jun 13 2024 05:25PM	Carl Göran Carlsson Méry granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2451435/6666af78f3895	IP ADDRESS 185.13.106.217
Jun 13 2024 05:44PM	 Carl Göran Herbert Méry signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 51.5008 Long -0.0147503</i> <i>Signerad med: BankID (57528bb8-a1b1-43f3-9b42-6a196dc65fed)</i>	IP-ADDRESS 185.13.106.217
Jun 13 2024 08:01PM	Bengt Håkansson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2451436/6666af79026c4	IP ADDRESS 83.254.143.202
Jun 14 2024 11:26AM	 BENGT HÅKANSSON signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7037 Long 13.1946</i> <i>Signerad med: BankID (8b2df07a-9d54-468a-8277-63019413678c)</i>	IP-ADDRESS 83.254.143.202
Jun 14 2024 11:26AM	Dokumentet har signerats	



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östertull 21 i Lund,
organisationsnummer 716438-9541.**

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Östertull 21 i Lund för räkenskapsåret 01 januari 2023– 31 december 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

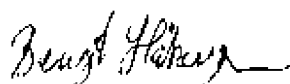
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva granskningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

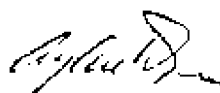
**Vi tillstyrker att föreningen fastställer resultaträkningen och balansräkningen,
disponerar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.**

Lund 05-06-2024



Bengt Håkansson

Av föreningen valda revisorer



Carl Göran Carlson Méry



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

