

Årsredovisning
för
Brf Västertull
2020

Årsredovisning 2020 för Brf Västertull 1, Organisationsnummer 769602-5332

Styrelsen för Brf Västertull, Lund får härmed avge följande berättelse angående föreningsverksamheten under perioden 200101-201231.

Förvaltningsberättelse

Föreningens fastighet

Fastighetens registerbeteckning är Västertull 1.

Föreningens fastighet omfattar 14 lägenheter som samtliga är upplåtna som bostadsrätter samt en lokal som utnyttjas som bostad och är uthyrd till hyresgäst.

Lägenhetsyta 669 kvm och lokalyta 77 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar till fulla värdet.

Styrelsen

Ingegerd Ahlberg	Ordförande och kassör
Lina Lu	Sekreterare
Ellen Brohagen	Ledamot
Anders Ekström	Ledamot 200101-200630
Erik Cronqvist	Ledamot 200701-201231
Andrea Ahlberg	Suppleant

Revisor

Jan-Erik Almquist

Som ekonomisk förvaltare har föreningen anlitat Kenneth Holmberg.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har under året haft nio styrelsemöten varav två digitala med anledning av pandemisituationen.

Genom "Västertullnytt" har löpande information lämnats till boende i fastigheten och till delägare i den mån sådana finns. I specifika fall har information även lämnats via e-post och anslag i tvättstugan. Under hösten har föreningen också fått en hemsida.

Under året har två försäljningar genomförts. Två lägenheter har varit uthyrda under del av året och en lägenhet under hela året.

Renovering av tak och skorstenar som påbörjades under 2019 slutfördes under våren 2020. Kostnaderna blev högre än beräknat på grund av att skicket var sämre än förväntat. Detta kunde inte förutses utan upptäcktes först då det gamla taket revs.

I syfte att öka säkerheten och dämpa buller har styrelsen haft åtskilliga kontakter med Trafikverket. Någon överenskommelse har dock inte gått att nå. Trafikverket hänvisar till tidplanen för utbyggnad av stambanan. Under vintern har diskussion förts om möjligheten att föreningen själv sätter upp någon typ av avskärmning. Detta måste i så fall göras i samråd med Trafikverket. Föreningen kommer att titta vidare på möjligheter och kostnader.

Nödvändig upprustning av den lokal som nyttjas som bostad har genomförts. Då bostadsrättsföreningen och hyresgästen inte kunnat nå överenskommelse om hyresnivån



har ansökan lämnats till Hyres- och arrendenämnden som kommer att fastställa hyran.

Löpande underhållsarbete har genomförts. För löpande trädgårdsarbete och enklare uppdrag har Senioruthyrning anlåtats. På grund av pandemisituationen har det varit några uppehåll.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och Energideklaration var planerade att genomföras under året. Med anledning av pandemin har dessa kontroller skjutits fram då det krävs tillgång till samtliga lägenheter.

Avgiften höjdes med 3 % från och med 1 januari. För att finansiera takrenoveringen krävdes nya lån vilket medförde högre räntekostnader. Avgiftshöjningar planeras även för kommande år, dels för att finansiera ökade kostnader men också för att finansiera kommande underhållsbehov.

Planerade arbeten

Målning av portvalvet, som skulle färdigställts under 2020, har inte kunnat genomföras då det fortfarande finns fukt i den vägg som vetter mot spåren. Sannolikt behöver denna vägg fogas om liksom ytterväggen i tornet ut mot järnvägen. Detta arbete måste genomföras i samråd med Trafikverket eftersom järnvägstrafiken måste stängas av under reparationsarbetet. Önskvärt är att göra detta arbete samtidigt som Trafikverket har planerat underhållsarbete.

Då pandemisituation så tillåter kommer OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) och Energideklaration att beställas.

Inga större arbeten planeras för 2021. Målsättningen är ett löpande underhållsarbete för att hålla fastigheten i fortsatt gott skick.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 255 263
Årets resultat	-31 522
	<u>-2 286 785</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

Att till fond för yttre underhåll avsättes	-153 534
att i ny räkning överföres	-2 133 251
	<u>-2 286 785</u>

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m m	1	586 927	566 045
Föreningens kostnader			
Förvaltning	2	-329 199	-332 766
Resultat före avskrivningar		257 728	233 279
Avskrivningar			
Avskrivningar byggnad	3	-154 613	-105 512
Resultat efter avskrivningar		103 115	127 767
Räntekostnader		-134 637	-66 436
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		-31 522	61 331
Årets resultat		-31 522	61 331



Balansräkning per 201231

	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
<u>Anläggningstillgångar</u>		
Fastigheten Lund, Västertull 1	3 10 303 355	8 027 153
Pågående investeringar	0	145 750
	10 303 355	8 172 903
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Övriga kortfristiga fordringar	54	0
Förutbetalda kostnader	18 216	17 560
Kassa och bank	213 692	374 975
	231 962	392 535
Summa tillgångar	10 535 317	8 565 438
Skulder och eget kapital		
<u>Eget kapital, bundet</u>		
Grundavgifter	5 666 000	5 666 000
Fond yttre underhåll	807 558	672 965
	6 473 558	6 338 965
<u>Eget kapital, fritt</u>		
Balanserat resultat	-2 255 263	-2 182 001
Årets resultat	-31 522	61 331
	-2 286 785	-2 120 670
<u>Långfristiga skulder</u>		
Inteckningslån	6 163 068	4 188 016
	6 163 068	4 188 016
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	24 948	24 948
Leverantörsskulder	23 583	31 704
Övriga kortfristiga skulder	40 962	43 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95 983	59 333
	185 476	159 127
Summa skulder och eget kapital	10 535 317	8 565 438

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

	2020	2019
Avgifter	529 200	518 832
Hyror	42 588	43 838
Övrigt	15 139	3 375
	586 927	566 045

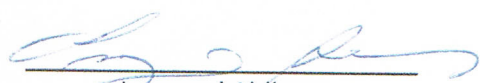
Not 2 - Förvaltningskostnader

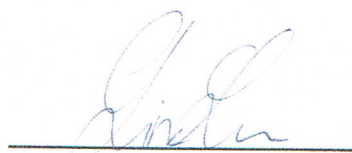
	2020	2019
Reparationer och underhåll	21 074	23 543
Fastighetsskatt	17 724	20 688
Försäkringar	23 632	5 853
Konsumtionsavgifter	59 941	53 333
Värme	120 315	122 943
Övriga kostnader	86 513	106 406
	329 199	332 766


Not 3 - Fastighet


	2020	2019
<u>Byggnad</u>		
Anskaffningsvärde	5 117 804	4 486 429
Investeringar	2 430 815	631 375
Ackumulerade avskrivningar	-1 172 264	-1 017 651
Utgående värde	6 376 355	4 100 153
<u>Mark</u>		
Anskaffningsvärde	3 927 000	3 927 000
	10 303 355	8 027 153
<u>Taxeringsvärden</u>		
Byggnad	7 647 000	7 647 000
Mark	5 294 000	5 294 000
	12 941 000	12 941 000

Lund den ³⁰/₁₃ 2021

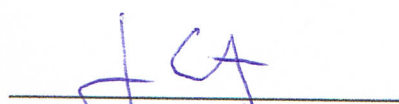

Ingegerd Ahlberg


Lina Lu


Ellen Brohagen


Erik Cronqvist

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgetts / 2021


Jan-Erik Almqvist