

BRF Weibullska huset
Adelgatan 3
223 50 Lund
Kontaktperson: Jannike Skeppstedt

1(12)

BRF Weibullska huset

Org nr 769610-1232

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning

Allmänt om verksamheten

Fastigheten uppfördes 1885 och 1887 och gick igenom omfattande ombyggnad under 2003-2004 till en fastighet i 4 våningar inför ombildningen till bostadsrättsförening med fastighetsbeteckningen "Kulturen 22". *23*

Föreningen registrerades 2003-11-07 och har sitt säte i Lund.

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

Bostadsrättsföreningen skall tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Kulturen 23 i Lund upplåta bostäder åt medlemmarna.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr	2023	2022	2021	2020
Arsavgifter och hyresintakter	737 296	625 596	625 596	625 596
Rörelsemarginal %	12	-31	10	-21
Sollditet %	74	74	74	74
Årsavgift per kvm	860	730	730	730
Skuldsättning per kvm	7 482	7 570	7 657	7 745
Sparande per kvm	116	336	243	18
Räntekänslighet %	9	10	10	11
Energikostnad per kvm	227	211	213	195

Definitioner, se not 10

Styrelse

Jannike Skeppstedt	Ledamot, Ordförande
Björn Öqvist	Ledamot
Jan Widung	Ledamot, Sekreterare

Valberedning Ann Widung

Revisor	Håkan Rylander	RR Revison AB
Revisorsuppleant	Bo Asplund	

Bokföringen har skötts av Ronny Persson AB, Genarp

Medlemmar

Föreningen består av 8 lägenheter

Firmateckare

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening

Överlåtelse under 2023

Lägenhet 1202 har överlåtits till:

Ny ägare: Christina Moell



Sammanträden

Styrelsen har haft 4 st protokollförda sammanträden under räkenskapsåret

Fastghetens drift och underhåll

Under året har termostater och packboxar bytts i alla lägenheter.

Renovering av ytterfönster i lgh 1201, 1301 och 1202.

Det har även utförts mindre underhållsarbete.

Underhållsplan

Underhållsplanen är upprättad 2010.11.16 med senaste revideringen 2013.05.11

Eget kapital

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	15 500 000	3 875 000	517 438	-625 946	-286 898
Dispositioner			0	-286 898	286 898
Avsättning fond			93 600	-93 600	
Årets resultat					-180 444
Utgående balans	15 500 000	3 875 000	611 038	-1 006 444	-180 444

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITIONER

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-1 006 444
årets resultat	-180 444
	-1 186 888

Styrelsen föreslår att till förfogande medel behandlas så

avsättning till fond för yttre underhåll	93 600
anspråktagande av underhållsfond för utförda underhållsåtgärder 2023	-90 463
balanseras i ny räkning	-1 190 025
	-1 186 888

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

f

BRF Weibullska huset
Org nr 769610-1232

4(12)

RESULTATRÄKNING

	NOT	2023	2022
Nettoomsättning		737 296	625 596
Övriga intäkter		445	
		737 741	625 596
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Övriga externa kostnader	1	-441 354	-621 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-62 030	-51 964
Rörelseresultat	3	-144 650	-144 650
		89 707	-192 642
Resultat från finansiella investering			
Ränteintäkter		6 133	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 284	-94 257
Resultat efter finansiella poster		-180 444	-286 898
Årets resultat		-180 444	-286 898

BRF Weibullska huset
Org nr 769610-1232

5(12)

BALANSRÄKNING

	NOT	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	24 932 800	25 077 450
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
		24 932 800	25 077 450
Summa anläggningstillgångar		24 932 800	25 077 450
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hysesfordringar		312	1 638
Övriga fordringar		827	12 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 516	13 771
		14 655	27 979
Kassa och bank		452 996	554 254
		452 996	554 254
Summa omsättningstillgångar		467 651	582 233
SUMMA TILLGÅNGAR		25 400 451	25 659 683

BRF Weibullska huset
Org nr 769610-1232

6(12)

	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		15 500 000	15 500 000
Upplåtelseavgifter		3 875 000	3 875 000
Fond yttre underhåll		611 038	517 438
		19 986 038	19 892 438
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 006 444	-625 946
Årets resultat		-180 444	-286 898
		-1 186 888	-912 844
Summa eget kapital		18 799 150	18 979 594
Långfristiga skulder			
Låneskulder	5	0	0
		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 412 500	6 487 500
Leverantörsskulder		26 617	37 377
Skatteskulder		0	0
Fastighetsskatt		24 304	23 824
Övriga kortfristiga skulder		365	365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	137 515	131 023
		6 601 301	6 680 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 400 451	25 659 683

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-180 444	-286 898
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	144 650	144 650
	<u>-35 794</u>	<u>-142 248</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-35 794	-142 248
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	13 324	-14 858
Ökning (-) /minskning (+) av rörelseskulder	-3 788	27 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 258	-130 013
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-75 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 000	-75 000
Årets Kassaflöde	-101 258	-205 013
Likvida medel vid årets början	554 254	759 267
Likvida medel vid årets slut	<u>452 996</u>	<u>554 254</u>

✓

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

VÄRDERINGSPRINCIPER

Bolaget tillämpar årsredovisningslagen samt de redovisningsprinciper som följer av BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningar på byggnad har skett enligt plan med 144 650 kr.
Avskrivning av byggnad sker på 150 år.

NOTER

	2023	2022
1 Fastighetsomkostnader		
<i>Reparation- och underhåll</i>		
Underhållsåtgärder	0	0
Reparationsåtgärder	152 177	336 028
Delsumma	152 177	336 028
<i>Driftskostnader</i>		
El	57 837	41 992
Uppvärmning	117 149	120 552
Vatten och avlopp	19 631	18 587
Renhållning	17 577	15 166
Städning	0	0
Hisskostnader	7 204	6 625
Trädgårdskostnader	25 935	23 122
Fastighetsskötsel	940	17 908
Bredbandsavgifter	14 039	10 569
Fastighetsskatt	12 152	12 152
Fastighetsförsäkring	16 259	18 013
Övrigt	454	910
Delsumma	289 177	285 596
Summa Fastighetskostnader	441 354	621 624
2 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsmaterial	1 682	1 202
Revisionsarvode	11 375	10 375
Styrelsearvoden	12 000	12 000
Redovisningsarvode	29 519	21 949
Bankkostnader	2 286	2 233
Övrigt	5 168	4 205
Delsumma	62 030	51 964
	503 384	673 588

BRF Weibullska huset
Org nr 769610-1232

9(12)

3 BYGGNADER OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	26 600 000	26 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	26 600 000	26 600 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	1 522 550	1 377 900
Årets avskrivning enligt plan	144 650	144 650
Utgående ackumulerade avskrivning enligt plan	1 667 200	1 522 550
Utgående planenligt restvärde	24 932 800	25 077 450
Taxeringsvärde byggnader i Sverige	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde mark i Sverige	12 400 000	12 400 000
31 200 000	31 200 000	31 200 000

BRF Weibullska huset
Org nr 769610-1232

10(12)

	2023-12-31	2022-12-31
4 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONI		
Ingående anskaffningsvärde	56 350	56 350
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	56 350	56 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning enligt plan	56 350	56 350
Årets avskrivning enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivning enligt plan	56 350	56 350
Utgående planenligt restvärde	0	0
5 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	0	0
Summa	0	0
Ska betalas inom 5 år	6 412 500	6 487 500
Säkerhet för ovanstående krediter: Fastighetsinteckningar	7 500 000	7 500 000
Amortering sker med 75 000 kr per år.		
6 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	25 740	10 796
Förutbetalda hyresintäkter	68 818	61 826
Övriga upplupna kostnader	42 957	36 225
	137 515	108 847

BRF Weibullska huset
Org nr 769610-1232

11(12)

7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar

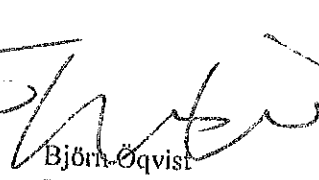
7 500 000

7 500 000

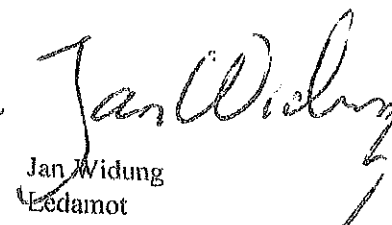
Lund den ³⁰15 2024



Jannike Skeppstedt
Ordförande



Björn Öqvist
Ledamot



Jan Widung
Ledamot
sekreterare

Min revisionsberättelse har avgivits den ¹⁵15 2024



Håkan Rylander
Auktoriserad revisor

Not 10 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgift och hyresintäkter / Antal kvadratmeter boyta

Skuldsättning per kvadratmeter

Skulder till kreditinstitut / Antal kvadratmeter boyta

Sparande per kvadratmeter

Summan av årets resultat och avskrivningar / antalet kvadratmeter boyta

Räntekänslighet

Skulder till kreditinstitut / årsavgifter och hyresintäkter

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad (el, värme och vatten) / antalet kvadratmeter boyta

✓



RR REVISION AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Weibullska huset
Org.nr. 769610-1232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Weibullska huset för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



RR REVISION AB

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Weibulliska huset för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.



RR REVISION AB

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Lund den 30 maj 2024

Håkan Rylander

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR