Årsredovisning 2021

BRF S:T ANDREAS

716438-4559

nabo

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

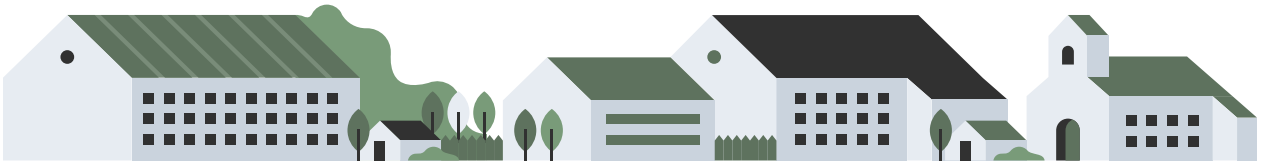
VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF S:T ANDREAS

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



Hku62ebL5-SyeuanlbUc

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.

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.

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1987-05-07.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Krageholm 6 på adressen Tessins väg 18 B i Malmö. Föreningen har 7 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter samt 1 vakant lägenhet, totalt 2 879 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kajsa Helena Lindh	Ordförande
Susann Pieler	suppleant
Anna Karin Magnusson	Styrelseledamot
Johan Magnus Creutz	Styrelseledamot
Lili Thern	Styrelseledamot
Urban Funck	Styrelseledamot

VALBEREDNING

Helena Holmqvist och Marcus Bergqvist.

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

FIRMATECKNING

Kajsa Lindh och Karin Magnusson i förening

REVISORER

Viveca Hanholt	Revisor	Innecta

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Förvaltning och Ekonomi	Nabo
El leveranser	Eon
Inkassoärenden	Inkasso
Konsult i fastighetsrenovering	JiPe Konsult
Fastighetsskötsel	Sekant
Bredband	Telenor
Besiktning och skötsel av hissar	Hiss i Skåne

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Enligt den ekonomiska planen skulle föreningen låna 46.222.310:-, detta lån reducerades med lån för framtida underhåll, tex stambyte, samt en insats för lägenhetsförsäljning med 1,811250:-

Lån vid ingången av räkenskapsåret uppgick till 41,925,542:-, en amortering på 30,071:- har skett så vid räkenskapsårets utgång uppgick lånet till 41,895,471:-

Lånelöfte för framtida underhåll kvarstår dock hos Handelsbanken.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Sedan övertaget den siste augusti 2021 har styrelsen aktivt arbetat med att sätta sig in i bostadsrättsföreningens arbete. Vi har blivit medlemmar i Bostadsrätterna och fått mycket hjälp av denna organisation.

Vid ett flertal tillfällen har medlemmar i föreningen bidragit med sin specialistkunskap, och för det är styrelsen tacksam. Flera har bidragit med kunskap, tips och råd.

En ny tvättmaskin har köpts in, då den gamla havererade och var för dyr att laga.

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

Styrelsen har medvetet arbetat aktivt med löpande information till alla medlemmar, och försökt förmedla en vi-känsla; insikten av att vi alla är ansvariga för föreningens arbete, inte bara styrelsen. Information mailas ut till alla med mailadress, anslås i trappa och i vissa fall delas information ut i brevfack.

En hemsida har upprättats. www.brf-sanktandreas.se
Här har vi samlat värdefull info för både medlemmar och nyfikna spekulanter.

En specifik renoveringsfolder har också tagits fram, för att informera om och säkerställa att renoveringar blir korrekt utförda.

En radonmätning har utförts i de översta lägenheterna då det på ritningar framgick att dess material kunde innebära förhöjda värden. Inga höga värden framkom dock.

Styrelsen har gått igenom alla avtal gällande årlig service/underhåll för snöröjning, ventilation, hissar med mera för att få så förmånliga avtal som möjligt.

Vid en helg beställdes en container för skräp. Denna fylldes dock snabbt och det konstaterades att behovet är stort, och att vi bör ha en större storlek nästa gång, och flera gånger under året.

Vid övertagandet hade huset två läckor som Svensk Handel åtagit sig att åtgärda. Arbetet kommer pågå till strax innan sommaren.

Efter att ha jobbat intensivt med styrelsen i ett halvår, konstateras att det finns en bra blandning av kompetens med ett fint samarbete i styrelsen. Vi hoppas nu att vi kan bygga på successions-ordningen och ta in fler ledamöter som kan stanna kvar och läras upp, så att andra kan avgå. På så sätt blir arbetet inte alltför betungande och alla får möjlighet till insyn i föreningen.

I uppstarten av föreningen har det varit ett stort arbete med att sätta sig in i hur allt fungerar, lagar och förordningar. Då det vid överlämnandet visade sig finnas en bristfällig dokumentation från förra förvaltaren, har det varit nödvändigt att lägga mycket tid på att reda ut frågor som borde framgått i dokumentationen. Styrelsen har lagt uppskattningsvis minst 4 timmar om dagen på föreningsarbete under de första sex månaderna.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 42 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020
Nettoomsättning	773 958	-
Resultat efter fin. poster	32 467	-
Soliditet, %	62	-
Yttre fond	-	-
Taxeringsvärde	60 000 000	-
Bostadsyta, kvm	2 879	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	233	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 552	-
Belåningsgrad, %	38,26	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	0	-	67 759 250	67 759 250
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	32 467	32 467
Eget kapital	**0**	**0**	**67 791 717**	**67 791 717**

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	32 467
Totalt	**32 467**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	58 330
Balanseras i ny räkning	-25 863
	32 467

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2	
Nettoomsättning		773 958
Rörelseintäkter		251
Summa rörelseintäkter		**774 209**
RÖRELSEKOSTNADER		
Driftskostnader	3-6	-343 451
Övriga externa kostnader	7	-66 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 147
Summa rörelsekostnader		**-611 339**
RÖRELSERESULTAT		**162 870**
FINANSIELLA POSTER		
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-130 403
Summa finansiella poster		**-130 403**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**32 467**
ÅRETS RESULTAT		**32 467**

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

Balansräkning

	Not	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	9	109 515 321
Maskiner och inventarier		45 230
Summa materiella anläggningstillgångar		**109 560 551**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**109 560 551**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Kund- och avgiftsfordringar		22 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	54 650
Summa kortfristiga fordringar		**77 206**
Kassa och bank		
Kassa och bank		478 034
Summa kassa och bank		**478 034**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**555 240**
SUMMA TILLGÅNGAR		**110 115 791**

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

Balansräkning

	Not	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		67 759 250
Summa bundet eget kapital		**67 759 250**
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		32 467
Summa fritt eget kapital		**32 467**
SUMMA EGET KAPITAL		**67 791 717**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	11	23 906 437
Summa långfristiga skulder		**23 906 437**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	11	17 989 034
Leverantörsskulder		102 023
Övriga kortfristiga skulder		784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	325 796
Summa kortfristiga skulder		**18 417 637**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**110 115 791**

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf S:t Andreas har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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

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: 100 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021
Hyresintäkter, bostäder	246 382
Intäktsreduktion	-12 000
Årsavgifter, bostäder	524 325
Övriga intäkter	15 502
Summa	**774 209**

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021
Besiktning och service	377
Fastighetsskötsel	24 448
Fastskötsel/städ tjänster	4 375
Snöskottning	1 500
Städning	13 125
Trädgårdsarbete	528
Summa	**44 352**

NOT 4, REPARATIONER	2021
Hissar	1 925
Tvättstuga	6 211
Ventilation	8 568
Övrigt plan. UH	31 250
Summa	**47 954**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021
Fastighetsel	42 309
Sophämtning	13 444
Uppvärmning	114 554
Vatten	39 449
Summa	**209 756**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021
Fastighetsförsäkringar	16 512
Fastighetsskatt	18 531
Kabel-TV	6 346
Summa	**41 389**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021
Förbrukningsmaterial	4 370
Juridiska kostnader	23 813
Kameral förvaltning	15 417
Revisionsarvoden	15 000
Övriga förvaltningskostnader	8 141
Summa	**66 740**

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	130 403
Summa	**130 403**

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	109 716 468	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**109 716 468**	**0**
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-201 147	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-201 147**	**0**
Utgående restvärde enligt plan	**109 515 321**	**0**
I utgående restvärde ingår mark med	*49 372 411*	*0*

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	0
Taxeringsvärde mark	27 000 000	0
Summa	**60 000 000**	**0**

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2021-12-31
Försäkringspremier	28 896
Förvaltning	11 563
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 191
Summa	**54 650**

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Handelsbanken	2022-08-31	0,65 %	17 868 750	
Handelsbanken	2024-09-01	0,75 %	8 018 932	
Handelsbanken	2026-09-01	1,07 %	8 018 930	
Handelsbanken	2029-09-01	1,50 %	7 988 859	
Summa			***41 895 471***	
Varav kortfristig del			*17 989 034*	

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2021-12-31**
Beräknat revisionsarvode	15 000
El	13 661
Förutbetalda avgifter/hyror	191 728
Förvaltning	11 563
Uppvärmning	52 398
Utgiftsräntor	33 571
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 875
Summa	**325 796**

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Fastighetsinteckning	43 737 000	Inga
Summa	**43 737 000**	**Inga**

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

Underskrifter

_____, _____ – ____ – ____
Ort och datum

_____
Kajsa Helena Lindh
Ordförande

_____
Anna Karin Magnusson
Styrelseledamot

_____
Johan Magnus Creutz
Styrelseledamot

_____
Lili Thern
Styrelseledamot

_____
Urban Funck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ – ____ – ____

_____
Innecta
Viveca Hanholt
Revisor

Hku62ebL5-SyeuanlbUc

SEALED BY Verified HKU62EBL5-SYEUANLBUC

Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2022 07:36

SENT BY OWNER:
Louise Lönnqvist · 05.05.2022 09:29

DOCUMENT ID:
SyeuanlbUc

ENVELOPE ID:
Hku62ebL5-SyeuanlbUc

DOCUMENT NAME:
Brf S_t Andreas, 716438-4559 - Årsredovisning 2021.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kajsa Helena Lindh	**Signed**	**05.05.2022 09:40**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 03/10/1964)**
031kali@gmail.com	Authenticated	05.05.2022 09:39	Low	IP: 2.65.5.153
2. URBAN FUNCK	**Signed**	**05.05.2022 18:34**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 04/04/1970)**
urban@brf-sanktandreas.se	Authenticated	05.05.2022 18:27	Low	IP: 85.228.206.224
3. LILI THERN	**Signed**	**05.05.2022 18:39**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 25/04/1956)**
lili@brf-sanktandreas.se	Authenticated	05.05.2022 18:37	Low	IP: 85.228.206.1
4. Anna Karin Magnusson	**Signed**	**05.05.2022 20:12**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 02/01/1957)**
karin@brf-sanktandreas.se	Authenticated	05.05.2022 20:02	Low	IP: 85.228.168.42
5. Johan Magnus Creutz	**Signed**	**05.05.2022 21:04**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 12/02/1981)**
j_creutz@hotmail.com	Authenticated	05.05.2022 20:47	Low	IP: 85.228.194.189
6. Viveca Margareta Hanholt	**Signed**	**09.05.2022 07:36**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 20/12/1972)**
viveca.hanholt@innecta.se	Authenticated	06.05.2022 13:21	Low	IP: 81.170.136.212

* 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