

Årsredovisning 2022

BRF S:T ANDREAS

716438-4559



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF S:T ANDREAS

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

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



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 kommer 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.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter.

Det finns 7 st hyreslägenheter i fastigheten. Dessa kommer på sikt att upplåtas till bostadsrätter efterhand som hyresgäster flyttar ut.

I styrelsens uppdrag ingår det bl a att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter och säkerställa rätt hyror samt se till att ekonomin är god.

Varje år gör styrelsen en budget för kommande underhåll. Dessa ska finansieras av medlemmarnas årsavgifter.

Det finns en fond för avsättning för yttre underhåll som anpassas efter denna underhållsplan, för närvarande 175.000 kr/år, men kan komma att justeras efter framtida behov. Föreningen har lånelöfte från Handelsbanken till större underhållsåtgärder om det behövs. Målet är att dock föreningen ska verka efter självkostnadsprincipen och beroende på de olika insatserna av åtgärder kan resultatet variera från år till år.

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

Föreningens fastighet har förvärvats 2021. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Krageholm 6 på adressen Tessins väg 18 A & B i Malmö. Byggnadsår är 1947. Uppvärmning sker via fjärrvärme och ventilation sker med självdrag. Föreningen har 7 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter, totalt 2 822 kvm. Föreningen äger har inga lokaler, garage eller parkeringsplatser.

Föreningens 38 lägenheter fördelar sig enligt följande:

5 st	1 r o k
10 st	2 r o k
15 st	3 r o k
2 st	4 r o k
5 st	5 r o k
1 st	6 r o k

MILJÖRUM

Föreningen har sitt miljörum i grannfastigheten Krageholm 5, Brf Fridhem 20 på adressen Kilian Zollsgatan. Driften av miljörummet delas mellan de två föreningarna, Brf S:t Andreas och Brf Fridhem 20.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & partners (Bostadsrätterna) Försäkringsgivare är Folksam. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Kajsa Lindh	Ordförande
Karin Magnusson	Styrelseledamot
Johan Creutz	Styrelseledamot
Lili Thern	Styrelseledamot
Urban Funck	Styrelseledamot
Susann Pieler	Suppleant

VALBEREDNING

Bengt Delmar och Marcus Bergqvist.

FIRMATECKNING

Firma tecknas av styrelsen. Firma tecknas två i föreningen av ledamöterna.

REVISORER

Viveca Hanholt Revisor Innecta

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

STÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme och el	Eon
VA och avfall	VA-Syd
Inkassoärenden	Inkasso
Konsult i fastighetsrenovering	JiPe Konsult
Fastighetsskötsel och trappstädning	Sekant
Kabel-TV	Telenor
Service av hissar	Hiss i Skåne
Hissbesiktning	Dekra
Sotare eldstäder	Simab
Webhotell	Wospa Web Service
Medlemsorganisation	Bostadsrätterna

EKONOMI

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens lån till 41.895.471:-. I augusti utökades lånet med 2.699.671:- inom ramen för det "lånelöfte för framtida underhåll" som vi blev lovade av banken vid köpet av fastigheten.

Vid försäljningen av vår vakanta 2:a löste vi inte, med bankens goda minne, tillhörande lån utan använde försäljningssumman, som efter avdrag för kostnader hamnade på 2.197.000:-, till att tillsammans med ovan lån finansiera bl.a reliningen.

Amorteringar på 123.547:- har skett under året, så vid räkenskapsårets utgång uppgick lånet till 44.471.595:-

Resterande lånelöfte för framtida underhåll kvarstår hos Handelsbanken.

För verksamhetsåret 2022 skedde inga avgiftshöjningar.

Hyreshöjningar för hyreslägenheterna. Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen höjdes hyran med 1,25% från 2022-06-01.

Enligt styrelsen beslut hösten 2022 höjs årsavgiften 2023-01-01 med 9,9%

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens hemsida www.brf-sanktandreas.se

Här har vi samlat värdefull info för både medlemmar och nyfikna spekulanter. Hemsidan har vidareutvecklats under året och fyllts på med information.

Renoveringsfolder har uppdaterats och förfinats under året. Foldern finnas att ladda ner från föreningens hemsida. I folder finner medlemmarna viktig information inför och under renovering av sin lägenhet.

Befintliga vattenläckor - vid övertagandet av fastigheten. Två läckor som tidigare ägaren Svensk Handel åtagit sig att åtgärda under hösten 2021 drog ut på tiden. Arbetet har nu slutförts och ersättning har utbetalats till de berörda medlemmarna. Föreningen har också begärt, och erhållit en ersättning för ökade kostnader i samband med att läckorna inte åtgärdats enligt avtalat. Ersättningen till föreningen uppgick till 132.990 kr.

Relining av samtliga avloppsrör - Arbetet inleddes hösten 2021 med att kontraktera extern projektledare. Januari 2022 var förfrågningsunderlaget klart. Under vintern handlades entreprenör upp för entreprenaden. Entreprenaden påbörjades så smått i april 2022. Både spillvattenledningar och dagvattenledningar har relinats. Reliningmetoden som använts är flexibelt foder som är inskjutet i alla stående stammar samt grenfoder i stammarna.

Även alla avlopp i marken och under bottenplattan är relinade med foder. Under det flera månader långa arbetet byggdes det, kostnadsökning till trots, upp ett provisoriskt avloppssystem i källaren, vilket innebar att samtliga boende slapp tvingas utomhus till provisoriska toaletter och duschar.

Horisontella avloppsledningar i respektive lägenhet är sprej-relinade. Utvändigt har alla stuprörsanslutningar ner i marken bytts ut mot nya rör och vandalsäkra lövsilar monterats. Det har även installerats ett elektroniskt råttstopp på den utgående serviceledningen / spillvattenledningen. Nu finns det ingen risk att få in råttor via avloppet. Avloppsrenoveringen har höjt skicket och värdet på fastigheten och minskar risken betydligt för framtida oförutsedda läckor.

Vattenutkastare utomhus på fasaden har bytts ut mot nya. Två original-vattenutkastare byttes ut mot nya. Installerades även en ny vattenutkastare på framsidan av byggnaden för att underlätta bevattning av krukorna vid entréerna.

Föreningens vakanta lägenhet såldes i april och upplåtelsen ägde rum i juni. Detta gäller lägenhet 75020; den vakanta tvårumslägenhet som köptes vid övertagandet av fastigheten. Försäljningspris 2.245.000 kr.

Skenade energipriser - På grund av de extremt höga el-priserna som uppstod under 2022 fattade styrelsen beslutat att agera för att sänka elförbrukningen där så var möjligt. Följande åtgärder vidtogs:

- Den gamla, energislukande torktumblaren byttes ut till en ny, energisnålare modell.
- Den nyare tvättmaskinen får nu varmvatten från fjärrvärmens, och värmer således inte upp vattnet med el.
- All armatur i källaren byttes ut till LED-armaturer med närvarostyrning, så att det inte står tänt dygnet runt, som tidigare gjorde.
- Ny LED-armaturer i entréerna.
- Trapphus-belysningen. Tidigare stod den på dygnet runt. Reparation av trapphus-automatiken har utförts så den nu fungerar som tänkt. Tänd med tryckknappar. Trapphus-belysningen kommer på sikt bytas ut till led-armatur.
- Den gamla lysrörsbelysningen i hissorgarna är bytt till LED-lysrör.
- Nya LED- belysningsarmaturer utanför de två källardörrarna ut till gården.

Tillsammans har dessa insatser och investeringar ovan nästan halverat föreningens el-förbrukning.

Skyddsrummet – De nya anpassningar som har utförts i skyddsrummet i samband med relining av avloppen och belysningsbyte uppfyller dagens normer. Skyddsrum-sakkunnig har besiktigt. Har även utförts en skyddsrumsgenomgång och inventering av skyddsrumsmaterial.

Miljöhuset har även det fått nya LED-armaturer med närvarostyrning, 4 st. Efter överenskommelse med Brf Fridhem 20 delade vi på kostnaden 50/50.

Cykelrensning genomfördes i cykelkällaren och i de utvändiga cykelställen. Cyklarna märktes upp. Cyklar som hade kvar märkningen efter utsatt tid rensades bort. Utrensade cyklar står i "karantän" ca 6 månader innan de forslas bort.

Trädgårdsgrupp – Det har bildats en ideell grupp som består av frivilliga medlemmar. Denna grupp har ombesörjt inköp av sommarväxter till krukor, vattnat och skött om mindre trädgårdsarbete under sommar. Den har också anordnat en kombinerad fixardag och höststädning med påföljande fika, samt ett adventsmingel med julgran och belysning.

Facebook-grupper - medlemmar har varit behjälpliga med att starta två grupper på Facebook En sida för alla grannar; "**Grannarna på Tessin 18**", samt en för Trädgårdsgruppen; "**Trädgårdsgruppen Tessin 18**".

Styrelsen - Efter att ha jobbat intensivt under det gångna året kan det konstateras att det finns en bra blandning av kompetens med ett fint samarbete i styrelsen. Vi hoppas nu att vi kan bygga på successionsordningen och ta in nya 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. Ingen direkt förkunskap krävs för att delta i styrelsearbetet men en vilja att engagera sig och att "läsa på" gör att vi hela tiden utvecklas.

Styrelsearbetet har för övrigt fungerat bra och en stor del av arbetet har varit projektledning av det stora relinings-arbetet som utförts. Även en hel del byggtekniska åtgärder, med inläsning, offertförfrågningar och möten med entreprenörer har tagit mycket tid i anspråk.

TEKNISK STATUS

För att långsiktigt planera föreningen ekonomi upprättades 2021 en underhållsplan i samband med köpet av fastigheten. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen är ett levande dokument som styrelsen kontinuerligt reviderar och beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter samt årtal för genomförande kan ändras.

Nedanstående underhåll har utförts:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning källaren	2022	Nya LED armaturer med närvarostyrning. Samtliga armaturer är bytta
Belysning entréer	2022	Nya LED armaturer med närvarostyrning
Tvättstuga	2022	Ny torktumlare med inbyggd värmepump
Spillvattenledningar	2022	Relining av samtliga spillvattenledningar. Stammar, horisontella ledningar och ledningar under bottenplattan.
Spillvattenledningar, Råttstopp	2022	Installation av elektrisk råttstopp på spillvattenservice (huvudledning ut från fastigheten)
Dagvattenledningar	2022	Relining av samtliga dagvattenledningar under mark och under bottenplattan.
Dagvatten	2022	Byte av samtliga stuprörsanslutningar ned i mark, samt nya vandalsäkra lövsilar
Fasad	2022	Nya vattenutkastare på fasad. 3 st.
Tvättstuga	2021	Ny tvättmaskin. Maskin nr 2
Tak	2019	Nytt papptak, plåtbeklädnad, samt nya hängrännor och stuprör
Tvättstuga	2019	Torkaggregat med värmepump. Placering i torkrum. installation, Idraging av nya "aluminiumstrumpor" /
Ventilation	2010- talet	ventilationskanaler i de vertikala ventilationskanalerna till Kök och Badrum.
Fönster	1990-talet	Bytt till nya 3-glasfönster. Installerades i början på 1990-talet.
Balkonger	1990-talet	Nya balkonger. Betongplatta och balkongfronter byttes i början på 1990-talet.
Tappvatten	1990-talet	Nya kall- och varmvattenledningar. Komplet byte i början på 1990-talet.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Källare	2023	Målning
Tvättstuga	2023-2026	Byta av tvättmaskin nr 1
Hissar	2023-2032	Planerat underhåll
Värmesystem	2023-2027	Byte av fjärrvärmecentral och termostater
Fasad	2027-2032	Omfogning av tegelfasad

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021
Nettoomsättning	2 362 637	773 958
Resultat efter fin. poster	22 371	32 467
Soliditet, %	61	62
Yttre fond	58 330	-
Taxeringsvärde	58 000 000	60 000 000
Bostadsyta, kvm	2 822	2 822
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	693	233
Lån per kvm bostadsyta, kr	15 759	14 846
Genomsnittlig skuldränta, %	1,23	-
Belåningsgrad, %	39,17	38,26

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	67 759 250	-	1 811 500	69 570 750
Upplåtelseavgifter	0	-	433 750	433 750
Fond, yttre underhåll	0	-	58 330	58 330
Balanserat resultat	0	32 467	-58 330	-25 863
Årets resultat	32 467	-32 467	22 371	22 371
Eget kapital	67 791 717	0	2 267 621	70 059 338

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 863
Årets resultat	22 371
Totalt	<u>-3 492</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	175 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-58 330
Balanseras i ny räkning	-120 162
	<u><u>-3 492</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 362 637	773 958
Rörelseintäkter		134 192	251
Summa rörelseintäkter		2 496 829	774 209
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 018 226	-343 451
Övriga externa kostnader	7	-286 515	-66 740
Personalkostnader	8	-31 737	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 561	-201 147
Summa rörelsekostnader		-1 947 040	-611 339
RÖRELSERESULTAT		549 790	162 870
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 820	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-529 239	-130 403
Summa finansiella poster		-527 419	-130 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		22 371	32 467
ÅRETS RESULTAT		22 371	32 467

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	113 532 135	109 515 321
Maskiner och inventarier	11	116 616	45 230
Summa materiella anläggningstillgångar		113 648 751	109 560 551
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 648 751	109 560 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 899	22 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	39 416	54 650
Summa kortfristiga fordringar		47 315	77 206
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 587 860	478 034
Summa kassa och bank		1 587 860	478 034
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 635 175	555 240
SUMMA TILLGÅNGAR		115 283 926	110 115 791

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 004 500	67 759 250
Fond för yttre underhåll		58 330	0
Summa bundet eget kapital		70 062 830	67 759 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 863	0
Årets resultat		22 371	32 467
Summa fritt eget kapital		-3 492	32 467
SUMMA EGET KAPITAL		70 059 338	67 791 717
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	23 936 508	23 906 437
Summa långfristiga skulder		23 936 508	23 906 437
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 535 087	17 989 034
Leverantörsskulder		365 744	102 023
Skatteskulder		9 907	0
Övriga kortfristiga skulder		22 177	784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	355 165	325 796
Summa kortfristiga skulder		21 288 080	18 417 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 283 926	110 115 791

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:

Byggnad	1-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningsstämman 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 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	8 261	1 191
Bredband och kabel-TV	42 750	14 060
Hysesintäkter, bostäder	723 472	246 382
Intäktsreduktion	-9 000	-12 000
Årsavgifter, bostäder	1 596 728	524 325
Övriga intäkter	134 618	251
Summa	2 496 829	774 209

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	6 074	377
Fastighetsskötsel	99 142	24 448
Hiss serviceavtal	4 952	0
Snöskottning	13 529	1 500
Städning	53 524	17 500
Trädgårdsarbete	9 672	528
Övrigt	3 537	0
Summa	190 429	44 352

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Löpande underhåll	117 882	16 704
Planerat underhåll	-30 254	31 250
Summa	87 628	47 954

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	132 917	42 309
Sophämtning	37 307	13 444
Uppvärmning	329 174	114 554
Vatten	106 365	39 449
Summa	605 763	209 756

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband och kabel-TV	30 048	6 346
Fastighetsförsäkringar	46 636	16 512
Fastighetsskatt	57 722	18 531
Summa	134 406	41 389

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	852	98
Ekonomisk förvaltning	46 252	15 417
Förbrukningsmaterial	1 731	4 370
Juridiska kostnader	128 416	23 813
Konsultkostnader	7 313	0
Mäklararvode	45 000	0
Programvaror	583	171
Revisionsarvoden	6 797	15 000
Övriga förvaltningskostnader	49 572	7 872
Summa	286 515	66 740

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	7 587	0
Styrelsearvoden	24 150	0
Summa	31 737	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	529 239	130 403
Summa	529 239	130 403

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	109 716 468	0
Årets inköp	4 621 565	109 716 468
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	114 338 033	109 716 468
Ingående ackumulerad avskrivning	-201 147	0
Årets avskrivning	-604 751	-201 147
Utgående ackumulerad avskrivning	-805 898	-201 147
Utgående restvärde enligt plan	113 532 135	109 515 321
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 372 411</i>	<i>49 372 411</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
Summa	58 000 000	60 000 000
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	45 230	0
Inköp	77 196	45 230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	122 426	45 230
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-5 810	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 810	0
Utgående restvärde enligt plan	116 616	45 230
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	14 191	28 896
Förvaltning	11 563	11 563
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 662	14 191
Summa	39 416	54 650

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Handelsbanken	2023-08-31	3,24 %	17 868 750	17 868 750
Handelsbanken	2024-09-01	0,75 %	8 018 932	8 018 932
Handelsbanken	2026-09-01	1,07 %	8 018 930	8 018 930
Handelsbanken	2029-09-01	1,50 %	7 898 646	7 988 859
Handelsbanken	2023-08-31	3,24 %	2 666 337	
Summa			44 471 595	41 895 471
Varav kortfristig del			20 535 087	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 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	12 000	15 000
El	10 149	13 661
Förutbetalda avgifter/hyror	202 875	191 728
Förvaltning	0	11 563
Uppvärmning	48 921	52 398
Utgiftsräntor	81 220	33 571
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 875
Summa	355 165	325 796

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	43 737 000	43 737 000
Summa	43 737 000	43 737 000

Underskrifter

Malmö, den dag som framgår av våra digitala signaturer.

Kajsa Lindh
Ordförande

Karin Magnusson
Styrelseledamot

Johan Creutz
Styrelseledamot

Lili Thern
Styrelseledamot

Urban Funck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Innecta
Viveca Hanholt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2023 08:29

SENT BY OWNER:

Julia Håkansson · 26.04.2023 15:06

DOCUMENT ID:

SylFpZoLmh

ENVELOPE ID:

rytT-sLX2-SylFpZoLmh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf S t Andreas digital sign.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LILI THERN lili@brf-sanktandreas.se	Signed Authenticated	26.04.2023 21:02 26.04.2023 21:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/04/25) IP: 85.228.206.1
2. Kajsa Helena Lindh kajsa@brf-sanktandreas.se	Signed Authenticated	26.04.2023 22:41 26.04.2023 22:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/03) IP: 2.64.255.159
3. Anna Karin Magnusson karin@brf-sanktandreas.se	Signed Authenticated	27.04.2023 18:56 26.04.2023 18:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/02) IP: 85.228.168.42
4. Johan Magnus Creutz j_creutz@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 20:56 27.04.2023 20:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/02/12) IP: 85.228.194.189
5. URBAN FUNCK urban@brf-sanktandreas.se	Signed Authenticated	29.04.2023 09:37 26.04.2023 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/04) IP: 94.234.104.197
6. Viveca Margareta Hanholt viveca.hanholt@innecta.se	Signed Authenticated	02.05.2023 08:29 02.05.2023 08:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/20) IP: 158.174.180.52

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Viveca Hanholt, är valda revisor i Bostadsrättsföreningen S:t Andreas, 716438-4559. För räkenskapsåret 2022 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som gett anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lund 2023-04-26



Viveca Hanholt