

BRF Sankt Hans Torg

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022



Organisationsnr. 74 80 00 - 1606

Ordförandens årsberättelse för verksamhetsåret 2022

Allmänt	<p>BRF Sankt Hans Torg registrerades som bostadsrättsförening den 16 juli 1945 i Malmöhus Läns föreningsregister. Föreningen äger fastigheten Eskilsson 10.</p> <p>Den ekonomiska planen undertecknades den 1 december 1947 och registrerades i Malmöhus läns föreningsregister den 31 juli 1953. Den ekonomiska planen har inte ändrats sedan bildningen med undantag att två lägenheter 2018 slogs samman till en lägenhet.</p> <p>Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019.</p> <p>Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam.</p>
Lägenheter	<p>Föreningen har 23 lägenheter med bostadsrätt med en total bostadsyta på 1.290 m². Antalet medlemmar är 24 stycken.</p>
Övriga lokaler	<p>Föreningen har två uthyrningslokaler, varav den ena under 2023 kommer att avsättas till medlemslokal. En källarlokal på 75 m², med ingång från Norrevärnsgatan, hyrs av företaget Gnistgaller AB.</p> <p>Hysesintäkten har begränsad påverkan på föreningens totala omslutning.</p>
Styrelsen	<p>Styrelsen har under budgetåret bestått av följande personer:</p> <p>Ledamöter: Erik Lennartsson, Kerstin Linander, Hans Eric Olsson, André Persson, Dick Dernhagen och Simon Viktorsson.</p> <p>Styrelsen har haft 11 protokollförda möten. Per capsulambeslut tillämpas ofta med senare protokollföring.</p> <p>Mandatperioden gick under året ut för André Persson som då lämnade styrelsen. Dick Dernhagen och Simon Viktorsson lämnade under året styrelsen på grund av utflyttning och i Simons fall på grund av studier. Vid kommande årsmöte går mandatperioden ut för Kerstin Linander som då lämnar styrelsen på grund av utflyttning</p> <p>.</p>
Revision	<p>Extern revisor var auktoriserade revisorn Håkan Ekstrand på Faktor AB.</p> <p>Medlemsrevisor var Mona Jakobsson.</p>
Valberedning	<p>Pirjo Öhman.</p>
Kameralt	<p>Föreningens kamerala förvaltning har under året skötts av Ludvig AB.</p>
Fastighetsskötsel	<p>Fastighetsskötseln sköts av Anders Westerberg Ståd HB.</p>
Nya medlemmar	<p>Föreningen har under året haft två lägenhetsbyten.</p>

Fastighetens
underhåll.

Renovering av den tidigare uthyrda fritidslokalen inleddes.

Åtgärder under 2023

Renoveringen av fritidslokalen slutförs. Lokalen kommer därefter att användas som samlings- och övernattningslokal.

Fastighetens dagvatten kommer under året att kopplas till kommunens dagvattenledning som Ystads kommun under 2023 kommer att lägga ner i Norrevärns-
gatan.

Underhåll av balkongplattor och delar av dess stålkonstruktion kommer att ske.

De pågående underhållet av husets dräneringsrör kommer att fortsätta.

Ekonomi

Årets bokslut har upprättats efter bokföringsregelverkets kategori 3 (K3). Regelverket baseras på komponentredovisning, dvs. att fastigheten är uppdelad i ett antal olika komponenter med var för sig olika avskrivningstider.

Föreningens ekonomi är långsiktigt stark tack vare en stabil medlemsbas. Under året amorterades 1 miljon för minskning av räntebelastning till följd av Riksbanken höjningar av styrräntan. Lånen uppgår till cirka 5,5 miljoner motsvarande 4 200 kr/m². Årsavgiften höjdes med 7% årets sista kvartal. Från 1 januari 2023 höjs årsavgiften med 5%.

Taxeringsvärdet 12 584 000 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat till 638 355 kr (995 285 kr).

Räntekostnaderna har ökat till 111.337 kr (72 161 kr) under året. Påverkan av räntehöjningar på årsavgiften är cirka 4,5% per 1% höjning av bankerna utlåningsränta.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat till 638 355 kr (995 285 kr).

I årets resultat ingår en engångsersättning för en tidigare försäkringshändelse.

I resultatet ingår avskrivningar med 222 681 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	315 688 kr
Årets resultat	153 104 kr
Avsättning enligt stadgar	<u>-62 920 kr</u>
Summa överskott	405 872 kr

Förslag till disponering

Balanseras i ny räkning	405 872 kr
-------------------------	-------------------

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls den 15 juni 2022 och en extrastämma hölls den 30 november för inval av ny styrelseledamot.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till resultat-och balansräkning med noter.

Erik Lennartsson
Styrelsens ordförande

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 087	1 113	1 124	1 131
Balansomslutning	6 986	7 840	8 034	8 035
Soliditet (%)	16	12	14	13
Årets resultat	153	-160	73	168
Avsätt till underhållsfond kr/m ²	45	37	37	0
Resultat exklusive avskrivningar	376	48	275	471
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	820	801	800	809
Driftskostnader kr/m ²	452	705	623	464
Ränta kr/m ²	79	51	68	60
Underhållsfond kr/m ²	448	404	459	361
Kassalikv inkl outn checkkred(%)	10	23	46	26
Lån kr/m ²	3 875	4 660	4 735	4 811

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 180 kr	569 762 kr	538 818 kr	-160 330 kr	970 430 kr
Disposition av fond		62 800 kr	-62 800 kr		0 kr
Disp. förg. års resultat			-160 330 kr	160 330 kr	0 kr
Årets resultat				153 104 kr	153 104 kr
Belopp vid årets utgång	22 180 kr	632 562 kr	315 688 kr	153 104 kr	1 123 534 kr

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Tillgängliga medel

Balanserad resultat	315 688 kr
Avsättning till yttre fond	-62 920 kr
Årets resultat	153 104 kr
Totalt	405 872 kr

Dispositionsförslag

I ny räkning överföres	405 872 kr
------------------------	------------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 086 559	1 112 789
Övriga intäkter	3	160 752	127 599
		1 247 311	1 240 388
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-638 355	-995 285
Övriga kostnader	5	-88 643	-91 566
Personalkostnader	6	-33 191	-33 191
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-222 681	-208 515
		-982 870	-1 328 557
Rörelseresultat		264 441	-88 169
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-111 337	-72 161
		-111 337	-72 161
Resultat efter finansiella poster		153 104	-160 330
Resultat före skatt		153 104	-160 330
Årets resultat		153 104	-160 330

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 907 549	6 110 251
Inventarier, verktyg och installationer	10	340 810	154 540
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	173 705	0
		6 422 064	6 264 791
Summa anläggningstillgångar		6 422 064	6 264 791
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18	-30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	117 497	183 031
		117 515	183 001
<i>Kassa och bank</i>		446 861	1 391 934
Summa omsättningstillgångar		564 376	1 574 935
SUMMA TILLGÅNGAR		6 986 440	7 839 726

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 180	22 180
Fond för yttre underhåll		632 562	569 762
		654 742	591 942
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		315 688	538 818
Årets resultat		153 104	-160 330
		468 792	378 488
Summa eget kapital		1 123 534	970 430
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 464 184	6 570 884
Leverantörsskulder		234 847	191 098
Aktuella skatteskulder		2 006	616
Övriga skulder		9 120	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	152 749	106 698
Summa kortfristiga skulder		5 862 906	6 869 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 986 440	7 839 726

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång, finansiell skuld eller eget kapitalinstrument i ett annat företag. Detta omfattar i BRF Sankt Hans Torgs fall likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Kundfordringar och övriga fordringar har normalt en kort förväntad löptid och redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta dvs efter avdrag för nedskrivning baserade på individuell prövning per kund. Sådana nedskrivningar redovisas i rörelsens kostnader i årets resultat.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Andra finansiella skulder

Leverantörsskulder och andra skulder ingår i denna kategori. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder har dock en kort förväntad löptid varför de vanligtvis värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Viktiga bedömningar och uppskattningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

De avskrivningstider som föreningen tillämpar bygger på förväntad nyttjandeperiod och restvärde för föreningens materiella anläggningstillgångar. Dessa uppskattningar kan visa sig vara väsentligt felaktiga. Dock omprövas dessa årligen varför effekten ej bör bli väsentlig för något enskilt räkenskapsår. Värde på föreningens materiella anläggningsregister omprövas årligen för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

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. Avsättning 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 föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångar, föreningens fastighet, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Den genomsnittliga avskrivningen av komponenterna är 2,4% för året.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Grund	Linjär	100	2081
Stomme	Linjär	50	2047
Fasad	Linjär	50	2022
Tak	Linjär	40	2059
Fönster	Linjär	30	2032
Stamreovering	Linjär	40	2057
Portsystem	Linjär	20	2038
Dränering	Linjär	20	2040
Fjärrvärmecentral	Linjär	20	2041

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. Nedskrivning kostnadsförs omedelbart i resultaträkningen.

Vid vare balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen är motiverad. Om så inte är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hyror bostäder	1 058 349	1 033 361
Hyror lokaler	0	47 823
Hyror garage och parkeringsplatser	28 210	31 605
	1 086 559	1 112 789

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
IT- kabel- TV avgifter	69 000	70 750
Pantförskrivnings- och överlåtesavgifter	4 102	2 675
Övriga ersättningar och intäkter	87 650	0
Försäkringsersättning	0	54 174
	160 752	127 599

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	19 131	28 094
Reparationer	36 649	373 484
Underhåll gemensamma utrymmen	77 778	116 062
Fastighetsel	65 887	45 007
Uppvärmning	174 753	183 949
Vatten	75 909	59 868
Sophantering	38 893	38 582
Försäkring	26 436	25 132
Digitala tjänster	87 060	85 448
Fastighets avgifter och skatter	35 858	34 418
Besiktningkostnader	0	5 241
	638 354	995 285

Not 5 Övriga kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	2 739
Kontorsmateriel	0	1 136
Telekommunikation	0	771
Ersättningar till revisor	17 875	13 469
Fritids- och trivselkostnader	1 751	1 350
Redovisningstjänster	54 194	51 161
Bankkostnader	4 614	3 680
Övriga externa tjänster	4 629	12 600
Övriga externa kostnader	800	0
Föreningsavgifter	4 780	4 660
	88 643	91 566

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	28 000	28 000
	28 000	28 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 191	5 191
	5 191	5 191
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	33 191	33 191

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar på byggnader	166 516	181 143
Avskrivningar på markanläggningar	36 186	17 188
Avskrivningar på installationer	13 823	6 975
Avskrivningar på inventarier och verktyg	6 156	3 209
	222 681	208 515

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	99 192	73 799
Övriga räntekostnader	12 145	-1 638
	111 337	72 161

Not 9 Byggnader, mark och markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 382 099	7 944 599
Inköp, byggnad	0	437 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 382 099	8 382 099
Ingående avskrivningar	-2 271 848	-2 073 517
Årets avskrivningar	-202 702	-198 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 474 550	-2 271 848
Utgående redovisat värde	5 907 549	6 110 251

Not 10 Maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	378 871	334 667
Inköp	206 249	44 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 120	378 871
Ingående avskrivningar	-224 331	-214 147
Årets avskrivningar	-19 979	-10 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-244 310	-224 331
Utgående redovisat värde	340 810	154 540

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	173 705	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 705	0
Utgående redovisat värde	173 705	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 965	20 556
Förutbetald försäkring	8 882	8 301
Upplupen skadeersättning	87 650	0
	117 497	28 857

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 200749	3,19	2023-01-19	2 500 000
Stadshypotek 516160	2,29	2023-06-01	1 464 184
Stadshypotek 554314	3,45	2023-03-01	1 500 000
			5 464 184

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	19 897	7 770
Upplupna kostnader el	8 784	4 288
Upplupna kostnader vatten	10 338	0
Upplupna kostnader uppvärmning	24 844	26 044
Upplupna kostnader renhållning	6 317	1 588
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 000	28 000
Beräknat arvode för revision	6 000	6 000
Förutbetalda intäkter	43 378	27 817
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	5 191	5 191
	152 749	106 698

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Ystad

Erik Lennartsson
Ordförande

Kerstin Linander
Styrelseledamot

Hans- Erik Olsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Bokslutsbilaga

Upplupna intäkter

Företag **Bostadsrättsföreningen Sankt Hans Torg**
Org.nr **748000-1606** Räkenskapsår **2022-01-01 - 2022-12-31** Bilaga **6:5**
Handläggare **ANETTE THORESSON** Kontrollerad Datum **2023-05-16**

Huvudkontonummer	1790	Kontonamn	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Övriga konton					
Ingående balans	162 475,00	Förändring	-65 943,00	Utgående balans	96 532,00

Specifikation	Bil.	Periodstart	Periodslut	Konto	Belopp	Period. belopp	Belopp föreg. år
André Persson		2022-12-31	2022-12-31	3990	87 650	87 650	
Summa						87 650	
Summa förutbetalda kostnader på bilagor skapade med samma kontonummer som denna bilaga						8 882	
Summa förutbet. kostnader och uppl. intäkter på bilagor med samma kontonummer:						96 532	

Bokslutsbilaga

Eget kapital i ekonomisk förening

Företag **Bostadsrättsföreningen Sankt Hans Torg**

Org.nr **748000-1606**

Räkenskapsår **2022-01-01 - 2022-12-31**

Bilaga **8:1**

Handläggare **ANETTE THORESSON**

Kontrollerad

Datum **2022-12-20**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 180		569 762	538 818	-160 330	970 430
Ökning av insatskapital				-	-	
Minskning av insatskapital						
lanspråktagande av fond						
Reserv fond för yttre underh			62 800	-62 800		
Disposition av föregående års resultat:				-160 330	160 330	
Utdelning				-	-	
Årets resultat					153 104	153 104
Belopp vid årets utgång	22 180		632 562	315 688	153 104	1 123 534

Bokslutsbilaga

Rörelsebyggnader

Företag **Bostadsrättsföreningen Sankt Hans Torg**
Org.nr **748000-1606** Räkenskapsår **2022-01-01 - 2022-12-31** Bilaga **1:9**
Handläggare **ANETTE THORESSON** Kontrollerad Datum **2023-03-27**

Huvudkontonummer	1110	Kontonamn	Byggnader
Övriga konton			
Ingående balans	7 455 922,00	Förändring	Utgående balans 7 455 922,00

Transportsumma	6 306 284	2 006 161	137 118	2 143 279	4 163 005
Redovisat värde			Avdrag för värdeminskning		

Beskrivning	Anskaffnings- datum	Anskaffnings- värde	Avskriv- ning %	T.o.m. året före	Under året	T.o.m. året	Redovisat värde
Tak	2018-01-01	1 138 388	2,50	113 839	28 460	142 299	996 089
Summa		7 444 672		2 120 000	165 578	2 285 578	5 159 094