

Årsredovisning för

Brf Siamesen

769636-7478

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Siamesen, 769636-7478, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jens Hallström	Ordförande
Roger Sjöstedt	Ledamot
Andreas Pålsson Nessrup	Ledamot
Michal Lysek	Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2023
2023
2023
2023

Styrelsesuppleanter

Josefine Johansson	Suppleant	2023
--------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Medlemsrevisor
Åse Walltin

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lund Abessiniern 1 samt Lund Siamesen 1 i Lund kommun med därpå uppförda byggnader med 11 radhus. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastigheternas adresser är Siamesgatan 2-10 (jämna nummer) & 19-29 (ojämna nummer).

Lägenhetsfördelning

5 rok	7 rok
6 st	5 st

Total tomtarea:	4767 kvm
Total bostadsarea:	1620 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1620 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia Sverige
Anticimex

Kabel-TV
Skadedjursbekämpning

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 9 125 kr och inga planerade underhåll. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen ekonomisk plan avsätts det 75 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 46 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2022, (samt extra föreningsstämma ?????? februari 2022). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Under 2022 har 0 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 11 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 30 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kallvatten.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021
Rörelsens intäkter	834	547
Resultat efter finansiella poster*	-180	242
Förändring av underhållsfond	75	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	171	242
Sparande kr / kvm	152	150
Soliditet (%)	59	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	473	316
Driftskostnad, kr / kvm	76	53
Energikostnad, kr / kvm	44	32
Ränta, kr / kvm	252	104
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	46	-
Lån, kr / kvm	11 910	12 031
Räntekänslighet (%)	25	38
Snittränta (%)	2,12	0,86

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktning uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	28 395 000	-	-	242 375
Disposition enligt föreningsstämma			242 375	-242 375
Avsättning till underhållsfond		75 000	-75 000	
Årets resultat				-179 522
Vid årets slut	28 395 000	75 000	167 375	-179 522

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	242 375
Årets resultat före fondförändring	-179 522
Årets avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan.	-75 000
Summa över/underskott	-12 147

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-12 147
-----------------------------------	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	766 788	512 677
Övriga rörelseintäkter	3	66 845	34 622
Summa rörelseintäkter		833 633	547 299
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-131 742	-85 946
Övriga kostnader	6	-48 458	-51 261
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-425 000	-
Summa rörelsekostnader		-605 200	-137 207
Rörelseresultat		228 433	410 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		133	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 088	-167 740
Summa finansiella poster		-407 955	-167 717
Resultat efter finansiella poster		-179 522	242 375
Årets resultat		-179 522	242 375

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,15	47 575 000	48 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		47 575 000	48 000 000
Summa anläggningstillgångar		47 575 000	48 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		73 883	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	40 982	38 516
Summa kortfristiga fordringar		114 865	38 516
<i>Kassa och bank</i>	11	290 194	1 383 207
Summa omsättningstillgångar		405 059	1 421 723
SUMMA TILLGÅNGAR		47 980 059	49 421 723

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 395 000	28 395 000
Underhållsfond		75 000	-
Summa bundet eget kapital		28 470 000	28 395 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		167 375	-
Årets resultat		-179 522	242 375
Summa fritt eget kapital		-12 147	242 375
Summa eget kapital		28 457 853	28 637 375
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	19 294 578	19 490 634
Leverantörsskulder		117 370	5 517
Skatteskulder		1 840	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	108 418	1 288 197
Summa kortfristiga skulder		19 522 206	20 784 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 980 059	49 421 723

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	228 432	410 093
Avskrivningar	425 000	-
	653 432	410 093
Erhållen ränta	133	23
Erlagd ränta	-408 087	-167 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	245 478	242 375
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-76 349	-38 516
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 066 086	-14 594 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-896 957	-14 390 531
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-14 917 740
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-14 917 740
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	28 395 000
Upptagna lån	-	19 490 634
Amortering av låneskulder	-196 056	-18 294 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-196 056	29 591 394
Årets kassaflöde	-1 093 013	283 123
Likvida medel vid årets början	1 383 207	1 100 084
Likvida medel vid årets slut	290 194	1 383 207

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFARs allmänna råd (BFAR 2020:1)

Belopp i SEK om inget annat anges.

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. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	766 788	512 677
Summa	766 788	512 677

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vatten	65 395	28 304
Överlåtelseavgifter	-	1 190
Övriga intäkter	1 450	5 128
Summa	66 845	34 622

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El, installationer	9 125	-
Summa	9 125	-

Not 5 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Besiktningsskostnader	7 446	-
Förbrukningsmaterial	395	-
Vatten och avlopp	71 364	51 378
Försäkringar	38 516	29 379
Kabel-TV	4 896	5 189
Summa	122 617	85 946

Not 6 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	715	633
Förvaltningskostnader	46 769	48 474
Bankkostnader	1 330	350
IT-tjänster	398	-
Övriga externa kostnader	-754	1 804
Summa	48 458	51 261

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Summa	-	-
Summa	-	-

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	425 000	-
Summa	425 000	-

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	42 500 000	-
-Mark	5 500 000	-
-Pågående nyanläggningar	-	33 082 260
	48 000 000	33 082 260
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	42 500 000
-Mark	-	5 500 000
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-33 082 260
	-	14 917 740
Utgående anskaffningsvärden	48 000 000	48 000 000
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-	-
	-	-
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-425 000	-
	-425 000	-
Utgående avskrivningar	-425 000	-
Redovisat värde	47 575 000	48 000 000
<i>Varav</i>		
Byggnader	42 075 000	42 500 000
Mark	5 500 000	5 500 000
Taxeringsvärden		
Mark	184 000	184 000
Totalt taxeringsvärde	184 000	184 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	40 982	38 516
Summa	40 982	38 516

Not 11 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	290 194	226 779
Transaktionskonto Sparbanken Syd	-	1 100 000
Transaktionskonto Sparbanken Syd	-	56 428
Summa	290 194	1 383 207

Not 12 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 294 578	19 490 634
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	19 294 578	19 490 634

Not 13 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	19 294 578	19 490 634
Summa	19 294 578	19 490 634

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Syd*	3,35 %	2023-03-31	19 490 634	-	196 056	19 294 578
Summa			19 490 634	-	196 056	19 294 578

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	16 400	17 920
Förutbetalda intäkter	91 840	62 200
Upplupna driftskostnader	178	1 208 077
Summa	108 418	1 288 197

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
Summa ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000

Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jens Hallström
Styrelseordförande

Roger Sjöstedt

Andreas Pålsson Nessrup

Michal Lysek

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Åse Walltin
Medlemsrevisor

Siamesen - Årsredovisning

Antal sidor: 15
Verifikationsdatum: Sep 05 2023 03:03PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64CB4D750CD60
SEP 05 2023 03:03PM

Deltagare

Kalle Larsson (Skapare)

Bredablickgruppen
kalle.larsson@bredablickgruppen.se
0724570663
Skickades: Aug 03 2023 09:58AM

Jens Hallström (Esignatur)

jens@hallstroem.eu
Signerad: Aug 03 2023 08:05PM

Michal Lysek (Esignatur)

michal@lysek.se
Signerad: Aug 03 2023 06:28PM

Andreas Pålsson (Esignatur)

andreas.paulsson@ramirent.se
Signerad: Aug 26 2023 09:14AM

Roger Sjöstedt (Esignatur)

rogge.72@hotmail.se
Signerad: Sep 05 2023 03:00PM

Åse Walltin (Esignatur)

ase.walltin@apotekhjartat.se
Signerad: Sep 05 2023 03:03PM

Registrerade händelser

Aug 03 2023 09:58AM	Kalle Larsson skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Aug 03 2023 11:37AM	Jens Hallström granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2032581/64cb5e185c78b	IP ADDRESS 84.216.156.217
Aug 03 2023 08:05PM	 JENS HALLSTRÖM signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.5079 Long 13.2351</i> <i>Signerad med: BankID (8f6ca060-c20d-4db9-a962-548eb0db2880)</i>	IP-ADRESS 78.72.48.226
Aug 03 2023 06:26PM	Michal lysek granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2032582/64cb5e1ac69fb	IP ADDRESS 188.126.89.82
Aug 03 2023 06:28PM	 MICHAL LYSEK signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.5079 Long 13.2351</i> <i>Signerad med: BankID (29ff3c24-bf4f-4fc2-8a5f-2a78c4d89804)</i>	IP-ADRESS 78.72.48.251
Aug 25 2023 03:58PM	Andreas Pålsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2032583/64cb5e1cd254b	IP ADDRESS 78.72.48.67
Aug 26 2023 09:14AM	 Andreas Pålsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7037 Long 13.1946</i> <i>Signerad med: BankID (6dcb1ab5-6cba-41d5-9ba0-ee5ded7ffb7f)</i>	IP-ADRESS 78.72.48.67
Sep 05 2023 02:53PM	Roger Sjöstedt granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2032584/64cb5e1ed3488	IP ADDRESS 90.233.202.173
Sep 05 2023 03:00PM	 ROGER SJÖSTEDT signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7047 Long 13.191</i> <i>Signerad med: BankID (4ef751a6-e9bb-4929-9e36-0a88d0aee44e)</i>	IP-ADRESS 90.233.202.173
Sep 05 2023 03:02PM	Åse Walltin granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2032585/64cb5e20c68c5	IP ADDRESS 194.71.19.133
Sep 05 2023 03:03PM	 ÅSE WALLTIN signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.7037 Long 13.1946</i> <i>Signerad med: BankID (916cf91e-c851-49fd-b934-f17d5928fe9f)</i>	IP-ADRESS 78.72.48.70
Sep 05 2023 03:03PM	Dokumentet har signerats	