

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Sankt Hans Torg**

748000-1606

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Sankt Hans Torg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningen har sitt säte i Ystad kommun, Skåne län.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt

BRF Sankt Hans Torg registrerades som bostadsrättsförening den 16 juli 1945 i Malmöhus Läns föreningsregister. Föreningen äger fastigheten Eskilsson 10.

Den ekonomiska planen undertecknades den 1 december 1947 men registrerades i Malmöhus läns föreningsregister först den 31 juli 1953. Den ekonomiska planen har inte ändrats sedan bildningen.

Föreningens ursprungsstadgar ersattes 2006. Ändringar gällande fondnamn och beskrivning infördes 2007. Ändringar till följd av ändringar i bostadsrättslagen infördes och registrerades 2019-07-01 då också ändringar för årsstämma infördes.

### Lägenheter

Föreningen totala bostadsyta är på 1 290 m<sup>2</sup> delade på 23 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen har 24 medlemmar. En medlem äger två bostadsrätter, bestående av en enrums- och en tvårumslägenhet.

### Övriga lokaler

Föreninge har två uthyrningslokaler. F d festlokalen på 45 m<sup>2</sup> som uthyres till en säljkonsulent för kosmetikföretaget Oriflame. En källarlokal på 75 m<sup>2</sup>, med ingång från Norrevärnsgatan, hyrs av byggnadsfirman Jambygg AB.

### Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av följande personer:

Ledamöter: André Persson (ordf), Hans Erik Olsson, Kerstin Linander och Ulrika Andersson.

Styrelsen har inga suppleanter

Styrelsen har haft två protokollförda möten. Per capsulambeslut tillämpas regelmässigt med senare protokollföring.

Vid kommande årsmötet går mandatperioden ut för Ulrika Andersson och Kerstin Linander.

### Revision

Extern revisor auktoriserade revisorn Håkan Ekstrand på Yrev AB.

Medlemsrevisor Mona Jakobsson

Båda valda på ett år i taget.

### Valberedning

Pirjo Öhman är valberedning

### Avtal

*Kameral förvaltning*

Föreningens kamerala förvaltning har under året skötts av Ludvig & Co AB.

### *IT*

Gruppavtal med Comhem AB avseende teve, internet och telefoni.

### *Fastighetsskötsel*

Fastighetsskötseln sköts av Anders Westerberg Städ HB.

### *Försäkringar*

Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Protector via ett avtal med Söderberg & Parters försäkringsmäklari och Bostadsrätterna.

### *Samarbetsorganisation*

Föreningen är sedan 1 januari 2019 medlemmar i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

### **Borättsbyten**

Föreningen har under året haft tre lägenhetsbyten.

### ***Fastighetsunderhåll***

Uteplatser har fått plattor. Utfört av Max Rickard.

- Sven Sjöstedt insallerat ny räcke till källarnedgångarna
- Tvättstuga och lägenhet nr 5 renoverade efter vattenskada
- Det planerade dräneringsarbetet har inte blivit påbörjat på grund av att ingen lämplig entreprenör har kunnat engagerats. Arbetet kommer att utföras så snart ett avtal med en entreprenör slutits.

### **Ekonomi**

Årets bokslut har upprättats efter bokföringregelverkets 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.

Årsavgifterna för 2020 höjdes inte. Lokalhyrorna höjdes med 5 %.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 12 560 000 kr.

### **Stämmor**

Ordinarie årsstämma avhölls den 24 augusti, senarelagd pga coronapandemi.

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

Ystad XX april 2021

***André Persson***

Ordförande

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 124	1 131	1 095	1 064
Balansomslutning	8 034	8 035	7 962	5 552
Soliditet (%)	14	13	11	16
Årets resultat	73	168	31	195
Avsättn till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	37	0	37	36
Resultat exklusive avskrivningar	275	471	218	292
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m <sup>2</sup>	800	809	783	760
Driftskostnader kr/m <sup>2</sup>	623	464	380	468
Ränta kr/m <sup>2</sup>	68	60	56	52
Underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	0	361	422	36
Kassalikv inkl outn checkkred(%)	46	26	613	777
Lån kr/m <sup>2</sup>	4 735	4 811	4 877	3 072

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	22 180	595 077	272 374	168 439	<b>1 058 070</b>
Disposition av föregående års resultat:		52 280	116 159	-168 439	<b>0</b>
Årets resultat				72 690	<b>72 690</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 180</b>	<b>647 357</b>	<b>388 533</b>	<b>72 690</b>	<b>1 130 760</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	388 533
årets vinst	72 690
	<b>461 223</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna i ny räkning överföres	52 280
	408 943
	<b>461 223</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 123 860	1 130 855
Övriga intäkter	3	243 008	72 812
		<b>1 366 868</b>	<b>1 203 667</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-879 010	-655 612
Övriga kostnader	5	-82 105	-69 688
Personalkostnader	6	-32 725	-29 502
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-203 248	-194 479
Övriga rörelsekostnader		0	-1 855
		<b>-1 197 088</b>	<b>-951 136</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>169 780</b>	<b>252 531</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	118
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-97 090	-84 209
		<b>-97 090</b>	<b>-84 091</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>72 690</b>	<b>168 440</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>72 690</b>	<b>168 440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>72 690</b>	<b>168 439</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	5 871 082	6 066 536
Inventarier, verktyg och installationer	10	120 520	128 314
		<b>5 991 602</b>	<b>6 194 850</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 991 602</b>	<b>6 194 850</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		63 916	3 719
Övriga fordringar		2 789	2 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 648	27 990
		<b>95 353</b>	<b>33 788</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 946 547	1 806 311
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 041 900</b>	<b>1 840 099</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 033 502</b>	<b>8 034 949</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		22 180	22 180
Fond för yttre underhåll		647 357	595 077
		<b>669 537</b>	<b>617 257</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		388 533	272 374
Årets resultat		72 690	168 439
		<b>461 223</b>	<b>440 813</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 130 760</b>	<b>1 058 070</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	2 500 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	4 177 584	6 784 284
Leverantörsskulder		55 496	41 818
Aktuella skatteskulder		3 211	2 067
Övriga skulder		13 825	11 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	152 626	137 408
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 402 742</b>	<b>6 976 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 033 502</b>	<b>8 034 949</b>

## 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 22 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**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. 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 avskrivning 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

### **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 inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hyror bostäder	1 033 065	1 043 248
Hyror lokaler	60 660	58 992
Hyror garage och parkeringsplatser	30 135	28 615
	<b>1 123 860</b>	<b>1 130 855</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
IT- kabel- TV avgifter	67 500	67 000
Pantförskrivnings- och överlåtesavgifter	4 492	5 811
Öres- och kronutjämning	0	1
Försäkringsersättning	171 016	0
	<b>243 008</b>	<b>72 812</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	9 935	5 174
Reparationer	328 839	217 507
Underhåll gemensamma utrymmen	112 784	0
Fastighetsel	31 830	30 898
Uppvärmning	162 472	180 232
Vatten	51 429	39 380
Sophantering	39 433	42 370
Försäkring	24 264	22 813
Digitala tjänster	84 265	83 375
Fastighets avgifter och skatter	33 758	32 614
Snö- och halkbekämpning	0	1 250
	<b>879 009</b>	<b>655 613</b>

### Not 5 Övriga kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	2 233	3 019
Kreditförsäljningskostnader	285	77
Kontorsmateriel	589	1 075
Telekommunikation	2 303	119
Postbefordran	330	0
Ersättningar till revisor	8 125	5 445
Fritids- och trivselkostnader	6 548	3 555
Redovisningstjänster	48 230	45 389
Bankkostnader	3 519	2 992
Övriga externa tjänster	9 243	7 217
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	700	800
	<b>82 105</b>	<b>69 688</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	27 000	26 000
	<b>27 000</b>	<b>26 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 725	3 502
	<b>5 725</b>	<b>3 502</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>32 725</b>	<b>29 502</b>

### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivningar på byggnader	181 143	173 747
Avskrivningar på markanläggningar	14 311	13 800
Avskrivningar på installationer	4 585	4 585
Avskrivningar på inventarier och verktyg	3 209	2 347
	<b>203 248</b>	<b>194 479</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	90 004	84 024
Övriga räntekostnader	7 086	185
	<b>97 090</b>	<b>84 209</b>

### Not 9 Byggnader, mark och markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 944 599	7 801 852
Inköp, byggnad	0	146 900
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 153
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 944 599</b>	<b>7 944 599</b>
Ingående avskrivningar	-1 878 063	-1 692 814
Försäljningar/utrangeringar	0	2 298
Årets avskrivningar	-195 454	-187 547
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 073 517</b>	<b>-1 878 063</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 871 082</b>	<b>6 066 536</b>

### Not 10 Maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	334 667	286 539
Inköp	0	195 028
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>334 667</b>	<b>481 567</b>
Ingående avskrivningar	-206 353	-199 421
Årets avskrivningar	-7 794	-11 518
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-214 147</b>	<b>-210 939</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 520</b>	<b>270 628</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 464	20 434
Förutbetald försäkring	8 184	7 556
	<b>28 648</b>	<b>27 990</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 349983	1,25	2021-06-01	1 677 584	1 784 284
Stadshypotek 200749	1,35	2021-01-19	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek 385367	1,15	2022-12-01	2 500 000	2 500 000
			<b>6 677 584</b>	<b>6 784 284</b>

Långfristig del som förfaller till betalning senare än 1 år efter balansdagen, 2 500 000 kr.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 531	2 445
Upplupna kostnader el	3 080	3 219
Upplupna kostnader vatten	7 905	7 106
Upplupna kostnader uppvärmning	20 996	21 385
Upplupna kostnader renhållning	5 218	4 983
Beräknat arvode för revision	6 000	6 000
Förutbetalda intäkter	99 896	92 270
	<b>152 626</b>	<b>137 408</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

Ystad

André Persson  
Ordförande

Ulrika Andersson  
Styrelseledamot

Kerstin Linander  
Styrelseledamot

Hans- Erik Olsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Mona Jakobsson  
Revisor

Håkan Ekstrand  
Revisor

# Föreningsstämmoprotokoll

fört vid BRF Sankt Hans Torgs ordinarie föreningsstämma .

## §1 Ordförande

Till ordförande för stämman valdes .

## §2 Protokollförare

Till protokollförare för stämman valdes .

## §3 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

## §4 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2020 föredrogs.

## §5 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

## §6 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att till förfogande stående vinstmedel, kronor 461 223, skulle disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	52 280
i ny räkning överföres	408 943

## §7 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

## §8 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

## §9 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 4 ledamöter.

Till ledamöter för tiden intill nästa föreningsstämma hållits valdes:

André Persson  
Ulrika Andersson  
Kerstin Linander  
Hans- Erik Olsson

## §10 Avslutning

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande