

Årsredovisning för

Brf Siamesen

769636-7478

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Jens Hallström	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2024
Andreas Pålsson Nessrup	Ledamot	2024
Michal Lysek	Ledamot	2024
Josefine Johansson	Ledamot	2024
Mikael Lantz	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Roger Sjöstedt	Suppleant	2024
----------------	-----------	------

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:	1678 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1678 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 inte utfört några reparationer eller något planerade underhåll. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt av styrelsen antagen ekonomisk plan avsätts det 75 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 45 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma den 21 januari 2024. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 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 2024 då avgifterna höjdes med 20 %.

I årsavgiften ingår kabel-tv.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter	1 019	834	547
Resultat efter finansiella poster	-511	-180	242
Förändring av underhållsfond	75	75	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-161	171	242
Sparande, kr / kvm	-51	146	150
Soliditet (%)	59	59	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	594	457	316
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	-98	-92	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	594	457	316
Driftskostnad, kr / kvm	67	73	53
Energikostnad, kr / kvm	4	43	32
Ränta, kr / kvm	566	243	104
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	45	45	-
Lån, kr / kvm	11 382	11 499	12 031
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	11 382	11 499	12 031
Räntekänslighet (%)	19	25	38
Snittränta (%)	4,97	2,12	0,86

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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 el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Vid årets början	28 395 000	75 000	167 375	-179 522
Disposition enligt föreningsstämma			-179 522	179 522
Avsättning till underhållsfond		75 000	-75 000	
Årets resultat				-511 143
Vid årets slut	28 395 000	150 000	-87 147	-511 143

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-12 147
Årets resultat före fondförändring	-511 143
Årets avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan.	-75 000
Summa över/underskott	-598 290
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	-598 290

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	996 864	766 788
Övriga rörelseintäkter	3	21 996	66 845
Summa rörelseintäkter		1 018 860	833 633
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-100 996	-131 742
Övriga kostnader	6	-55 848	-48 458
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-425 000	-425 000
Summa rörelsekostnader		-581 844	-605 200
Rörelseresultat		437 016	228 433
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 000	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-949 159	-408 088
Summa finansiella poster		-948 159	-407 955
Resultat efter finansiella poster		-511 143	-179 522
Årets resultat		-511 143	-179 522

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8,14	47 150 000	47 575 000
Summa materiella anläggningstillgångar		47 150 000	47 575 000
Summa anläggningstillgångar		47 150 000	47 575 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 870	73 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5 811	40 982
Summa kortfristiga fordringar		7 681	114 865
<i>Kassa och bank</i>	10	18 508	290 194
Summa omsättningstillgångar		26 189	405 059
SUMMA TILLGÅNGAR		47 176 189	47 980 059

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 395 000	28 395 000
Underhållsfond		150 000	75 000
Summa bundet eget kapital		28 545 000	28 470 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-87 147	167 375
Årets resultat		-511 143	-179 522
Summa fritt eget kapital		-598 290	-12 147
Summa eget kapital		27 946 710	28 457 853
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11,12	12 754 000	-
Summa långfristiga skulder		12 754 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11,12	6 344 522	19 294 578
Leverantörsskulder		11 422	117 370
Skatteskulder		-	1 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	119 535	108 418
Summa kortfristiga skulder		6 475 479	19 522 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 176 189	47 980 059

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	437 015	228 432
Avskrivningar	425 001	425 000
	862 016	653 432
Erhållen ränta	1 000	133
Erlagd ränta	-949 159	-408 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-86 143	245 478
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	107 184	-76 349
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-96 671	-1 066 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-75 630	-896 957
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	19 294 578	-
Amortering av låneskulder	-19 490 634	-196 056
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-196 056	-196 056
Årets kassaflöde	-271 686	-1 093 013
Likvida medel vid årets början	290 194	1 383 207
Likvida medel vid årets slut	18 508	290 194

(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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	996 864	766 788
Summa	996 864	766 788

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten	17 952	65 395
Övriga intäkter	4 044	1 450
Summa	21 996	66 845

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El, installationer	-	9 125
Summa	-	9 125

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Besiktningsskostnader	61 892	7 446
Förbrukningsmaterial	-	395
Vatten och avlopp	-6 022	71 364
Försäkringar	40 982	38 516
Kabel-TV	4 144	4 896
Summa	100 996	122 617

Not 6 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	743	715
Förvaltningskostnader	47 802	46 769
Bankkostnader	1 605	1 330
IT-tjänster	523	398
Övriga externa tjänster	4 375	-
Övriga externa kostnader	800	-754
Summa	55 848	48 458

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	425 000	425 000
Summa	425 000	425 000

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	42 500 000	42 500 000
-Mark	5 500 000	5 500 000
Utgående anskaffningsvärden	48 000 000	48 000 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-425 000	-
	-425 000	-
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-425 000	-425 000
	-425 000	-425 000
Utgående avskrivningar	-850 000	-425 000
 Redovisat värde	47 150 000	47 575 000
 <i>Varav</i>		
Byggnader	41 650 000	42 075 000
Mark	5 500 000	5 500 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	22 509 000	-
Mark	-	184 000
Totalt taxeringsvärde	22 509 000	184 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>18 947 000</i>	<i>-</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 811	40 982
Summa	5 811	40 982

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	16 948	290 194
Transaktionskonto Sparbanken Syd	1 560	-
Summa	18 508	290 194

Not 11 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 344 522	19 294 578
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 754 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	19 098 522	19 294 578

Not 12 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	19 098 522	19 294 578
Summa	19 098 522	19 294 578

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Syd	3,35 %	Löst	19 294 578	-	19 294 578	-
Sparbanken Syd*	5,09 %	2024-02-10	-	6 540 578	196 056	6 344 522
Sparbanken Syd	4,52 %	2025-11-10	-	6 377 000	-	6 377 000
Sparbanken Syd	4,36 %	2026-11-10	-	6 377 000	-	6 377 000
Summa			19 294 578	19 294 578	19 490 634	19 098 522

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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	28 915	16 400
Förutbetalda intäkter	90 620	91 840
Upplupna driftskostnader	-	178
Summa	119 535	108 418

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
Summa ställda säkerheter	28 000 000	28 000 000

Underskrifter

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

Jens Hallström
Styrelseordförande

Andreas Pålsson Nessrup

Michal Lysek

Josefine Johansson

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

Åse Walltin
Medlemsrevisor