

Årsredovisning för

Brf Siamesen

769636-7478

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Siamesen, 769636-7478, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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

Alexander Zinnert

Thomas Torounidis

Mattias Camp

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2022

2022

2022

Ordinarie revisorer

Patrik Wiberg

Linnea Sweden

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 & 19-29.

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

Bredablick Förvaltning
Telia Sverige AB
Anticimex

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Skadedjursbekämpning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2021, (samt extra föreningsstämma 22 februari 2021). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Under 2021 har 11 upplåtelser av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 0 medlemmar.

18 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan föreningen bildades.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2021	2020
Rörelsens intäkter	547	-
Resultat efter finansiella poster	242	-
Soliditet (%)	58	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	473	-
Driftskostnad, kr / kvm	53	-
Ränta, kr / kvm	104	-
Lån, kr / kvm	12 031	-
Snittränta (%)	1,68	-

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Årets upplåtelser/kaptitaltillskott etc	28 395 000			
Årets resultat				242 375
Vid årets slut	28 395 000	-	-	242 375

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Årets resultat före fondförändring	242 375
Summa över/underskott	242 375

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	242 375
-----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	512 677	-
Övriga rörelseintäkter	3	34 622	-
Summa rörelseintäkter		547 299	-
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-85 946	-
Övriga externa kostnader	5	-51 261	-
Summa rörelsekostnader		-137 207	-
Rörelseresultat		410 092	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 741	-
Summa finansiella poster		-167 718	-
Resultat efter finansiella poster		242 374	-
Årets resultat		242 375	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,14	48 000 000	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-	33 082 260
Summa materiella anläggningstillgångar		48 000 000	33 082 260
Summa anläggningstillgångar		48 000 000	33 082 260
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 516	1
Summa kortfristiga fordringar		38 516	1
<i>Kassa och bank</i>	9	1 383 207	1 100 084
Summa omsättningstillgångar		1 421 723	1 100 085
SUMMA TILLGÅNGAR		49 421 723	34 182 345

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 395 000	-
Summa bundet eget kapital		28 395 000	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		242 375	-
Summa fritt eget kapital		242 375	-
Summa eget kapital		28 637 375	-
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		-	18 294 240
Fastighetslån	10,11	-	-
Summa långfristiga skulder		-	18 294 240
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	10,11	19 490 634	-
Leverantörsskulder		5 517	-
Övriga skulder		-	15 678 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 288 197	209 496
Summa kortfristiga skulder		20 784 348	15 888 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 421 723	34 182 345

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	410 093	-
	410 093	-
Erhållen ränta	23	
Erlagd ränta	-167 741	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	242 375	-
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-38 516	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-14 594 390	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 390 531	-
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	28 395 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 917 740	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	13 477 260	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	19 490 634	-
Amortering av låneskulder	-18 294 240	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 196 394	-
Årets kassaflöde	283 123	-
Likvida medel vid årets början	1 100 084	-
Likvida medel vid årets slut	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 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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	512 677	-
Summa	512 677	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vatten	28 304	-
Överlåtelseavgifter	1 190	-
Övriga intäkter	5 128	-
Summa	34 622	-

Not 4 Driftskostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Vatten och avlopp	51 378	-
Försäkringar	29 379	-
Kabel-TV	5 189	-
Summa	85 946	-

Not 5 Övriga kostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Tele och post	633	-
Förvaltningskostnader	48 474	-
Bankkostnader	350	-
Övriga externa kostnader	1 804	-
Summa	51 261	-

Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Summa	-	-

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-	-
-Mark	-	-
-Markanläggningar	-	-
-Pågående nyanläggningar	33 082 260	33 082 260
	33 082 260	33 082 260
<i>Uppskrivningar</i>		
-Ingående uppskrivningar	-	-
	-	-
<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	33 082 260
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
	-	-
<i>Årets avskrivning</i>		
	-	-
Utgående avskrivningar	-	-
Redovisat värde	48 000 000	33 082 260
<i>Varav</i>		
Byggnader	42 500 000	-
Mark	5 500 000	-
Pågående nyanläggningar	-	33 082 260
Taxeringsvärden		
Bostäder	-	218 000
Mark	184 000	-
Totalt taxeringsvärde	184 000	218 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	38 516	-
Summa	38 516	-

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	226 779	-
Transaktionskonto Sparbanken Syd	1 100 000	1 100 000
Transaktionskonto Sparbanken Syd	56 428	84
Summa	1 383 207	1 100 084

Not 10 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	19 490 634	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	19 490 634	0

Not 11 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	19 490 634	-
Summa	19 490 634	0

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Syd	1,68 %	22-03-31	-	-19 490 634	-	19 490 634
Summa			0	-19 490 634	-	19 490 634

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

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	17 920	209 496
Förutbetalda intäkter	62 200	-
Upplupna driftskostnader	1 208 077	-
Summa	1 288 197	209 496

Not 13 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	56 000 000	-
Summa ställda säkerheter	56 000 000	-

Underskrifter

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

Alexander Zinnert
Styrelseordförande

Thomas Torounidis

Mattias Camp

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Wiberg
Extern revisor

Årsredovisning 2021 Siamesen

Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Jun 14 2022 06:27AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62A1E1626C6FA
JUN 14 2022 06:27AM

Deltagare

Lukas Nyborg (Skapare)

Bredablickgruppen

lukas.nyborg@bredablickgruppen.se

Skickades: Jun 09 2022 02:08PM

Alexander Zinnert (E-Signatur)

alexander@linneasweden.se

Signerad: Jun 09 2022 10:33PM

Thomas Torounidis (E-Signatur)

thomas@linneasweden.se

Signerad: Jun 09 2022 03:57PM

Mattias Camp (E-Signatur)

mattias@linneasweden.se

Signerad: Jun 13 2022 09:49AM

Patrik Wiberg (E-Signatur)

patrik.wiberg@phwi.se

Signerad: Jun 14 2022 06:27AM

Registrerade händelser

Jun 09 2022 02:08PM	Lukas Nyborg skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 37.247.30.164
Jun 09 2022 10:23PM	Alexander Zinnert granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1427766/62a1e2bba2f30	IP ADDRESS 82.183.43.242
Jun 09 2022 10:33PM	 ALEXANDER ZINNERT signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.5333 Long 12.95</i> <i>Signerad med: BankID (1534ef0a-a104-41be-86ea-edab946cf50d)</i>	IP-ADDRESS 82.183.43.242
Jun 09 2022 03:49PM	Thomas Torounidis granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1427767/62a1e2bda7733	IP ADDRESS 79.136.84.142
Jun 09 2022 03:57PM	 THOMAS TOROUNIDIS signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.0449 Long 12.692</i> <i>Signerad med: BankID (cad60803-991e-44a6-8c13-c2b9842ad459)</i>	IP-ADDRESS 79.136.84.142
Jun 13 2022 09:48AM	Mattias Camp granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1427768/62a1e2bfe2fb8	IP ADDRESS 85.228.154.166
Jun 13 2022 09:49AM	 Mattias Erik Camp signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (5ad389d2-0ed7-4281-ae56-02d427c994de)</i>	IP-ADDRESS 85.228.154.166
Jun 14 2022 06:25AM	Patrik Wiberg granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1427769/62a1e2c217144	IP ADDRESS 81.224.141.166
Jun 14 2022 06:27AM	 PATRIK HANSSON WIBERG signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 55.6078 Long 12.9982</i> <i>Signerad med: BankID (a93b6afa-2798-4b3d-99d5-a7b768d87b75)</i>	IP-ADDRESS 81.224.141.166
Jun 14 2022 06:27AM	Dokumentet har signerats	



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62a1e1626c6fa har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.