

Årsredovisning 2021

BRF KARSTORPS GÅRD

769619-2553



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KARSTORPS GÅRD

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-08-29. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-04-16 och nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-06-08.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lomma.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 265 kvm. I föreningen finns 12 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

1 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är tolv upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Styrelsens sammansättning

Kristina Martinsson Ordförande

Peter Borggren Ledamot

Ola Jonsson Ledamot

Tobias Gunnarsson Kassör

Revisorer

Jon Nilsson Revisor

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2020 Ny sopstation
- 2020 Underhåll och reparation av ventilationsaggregat
- 2020 Underhåll av takfönster
- 2020 Installation av cykelställ i gemensamt förråd

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen valt att sköta med hjälp av medlemmarnas egna insatser. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för verksamhetsåret 2021 uppgår till - 302 000 kr, att jämföra med föregående års resultat på - 244 000 kr. Resultatet avviker negativt från budget med ca 50 000 kr, vilket är hänförligt till högre el- och uppvärmningskostnader.

Föreningen har under året haft underhålls- och reparationskostnader i linje med budget. De två största kostnadsposterna för löpande reparation och underhåll utgörs av kostnader relaterade till trädfällning och nyplantering, ca 60 000 kr, samt för gräsarmering och installation av dränering vid parkeringsplatser/postlådor, 90 000 kr.

Under året har föreningen även investerat i förbättringar i golvvärmesystemet, genom installation av ny styrning samt nya ställdon och termostater. Denna kostnad om totalt 130 000 kr ses som en investering och har därför aktiverats i balansräkningen.

Årsavgifterna har varit oförändrat under år 2021.

Övriga uppgifter

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig till år 2030. Planen uppdateras fortlöpande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4830 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	950 170	943 775	967 460	1 001 918
Resultat efter fin. poster	-319 776	-244 305	-108 837	-316 338
Soliditet, %	75	74	75	75
Yttre fond	1 256 348	1 056 348	856 348	656 348
Taxeringsvärde	27 858 000	26 541 000	26 541 000	18 678 000
Bostadsyta, kvm	1 265	1 265	1 265	1 265
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	652	652	652	724
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 399	8 424	8 448	8 472
Elkostnad per kvm totalyta, kr	118	91	91	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	104	100	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	45	40	37
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	1,32	1,31	1,20
Belåningsgrad, %	25,74	25,63	25,58	25,47

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	32 925 000	-	-	32 925 000
Fond, yttre underhåll	1 056 348	-	200 000	1 256 348
Balanserat resultat	-2 108 354	-244 305	-200 000	-2 552 659
Årets resultat	-244 305	244 305	-319 776	-319 776
Eget kapital	31 628 689	0	-319 776	31 308 914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 552 659
Årets resultat	-319 776
Totalt	<u>-2 872 434</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-92 759
Balanseras i ny räkning	-2 979 675
	<u>-2 872 434</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		950 170	942 533
Rörelseintäkter		1 268	1 240
Summa rörelseintäkter		951 438	943 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-5	-662 250	-610 238
Övriga externa kostnader	6	-79 018	-69 483
Personalkostnader	7	-62 156	-59 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-314 270	-308 196
Summa rörelsekostnader		-1 117 694	-1 047 055
RÖRELSERESULTAT		-166 256	-103 281
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-153 520	-141 024
Summa finansiella poster		-153 520	-141 024
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-319 776	-244 305
ÅRETS RESULTAT		-319 776	-244 305

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	41 271 840	41 575 548
Maskiner och inventarier	10	194 737	40 321
Summa materiella anläggningstillgångar		41 466 576	41 615 868
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 466 576	41 615 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 134	21 802
Övriga fordringar	11	21 813	19 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	46 483	26 105
Summa kortfristiga fordringar		74 430	67 842
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		666 052	805 095
Summa kassa och bank		666 052	805 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		740 482	872 936
SUMMA TILLGÅNGAR		42 207 058	42 488 804
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 925 000	32 925 000
Fond för yttre underhåll		1 256 348	1 056 348

Summa bundet eget kapital		34 181 348	33 981 348
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 552 659	-2 108 354
Årets resultat		-319 776	-244 305
Summa fritt eget kapital		-2 872 434	-2 352 659
 SUMMA EGET KAPITAL		 31 308 914	 31 628 689
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	3 472 404	10 625 188
Summa långfristiga skulder		3 472 404	10 625 188
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 152 784	30 800
Leverantörsskulder		56 817	22 642
Skatteskulder		57 651	37 212
Övriga kortfristiga skulder		-559	613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	159 047	143 660
Summa kortfristiga skulder		7 425 740	234 927
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 42 207 058	 42 488 804

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	805 095	925 127
Resultat efter finansiella poster	-319 776	-244 305
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	314 270	308 196
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-5 506	63 891
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 588	-38 256
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	68 829	-9 111
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	56 735	16 524
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-164 978	-105 758
Kassaflöde från investeringar	-164 978	-105 758
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-30 800	-30 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 800	-30 800
Årets kassaflöde	-139 043	-120 034
Likvida medel vid årets slut	666 052	805 093

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Karstorps Gård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonder för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 524 SEK per småhus.

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Fakturerad el	40 324	33 476
Hysesintäkter, p-platser	43 200	39 580
Intäkter bredband	35 424	35 408
Årsavgifter, bostäder	824 784	824 334
Övriga intäkter	7 706	10 976
Summa	951 438	943 774

Not 3, Reparationer och underhåll	2021	2020
Reparationer och underhåll	117 432	192 296
Yttre skötsel	70 413	6 477
Summa	187 845	198 773

Not 4, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	149 890	114 794
Sophämtning	23 726	27 087
Uppvärmning	147 606	132 080
Vatten	57 757	57 301
Summa	378 979	331 262

Not 5, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	22 603	33 571
Fastighetsförsäkringar	24 072	22 679
Fastighetsskatt	38 703	18 948
Kabel-TV	10 048	5 005
Summa	95 426	80 203

Not 6, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	2 305	2 363
Ekonomisk förvaltning	25 565	24 533
Förbrukningsmaterial	19 103	9 568
Medlems-, styrelsemöte, stämmor	5 688	0
Revisionsarvoden	16 250	16 375
Överlåtelse-/pantavgift	3 325	8 196
Övriga förvaltningskostnader	6 782	8 448
Summa	79 018	69 483

Not 7, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	14 858	12 638
Styrelsearvoden	47 298	46 500
Summa	62 156	59 138

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	153 511	140 853
Övriga räntekostnader	9	171
Summa	153 520	141 024

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	43 776 513	43 670 755
Årets inköp	0	105 758
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>43 776 513</u>	<u>43 776 513</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 200 965	-1 897 984
Årets avskrivning	-303 708	-302 981
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 504 673</u>	<u>-2 200 965</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>41 271 840</u></u>	<u><u>41 575 548</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	13 829 214	13 829 214
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 533 000	21 068 000
Taxeringsvärde mark	6 325 000	5 473 000
Summa	27 858 000	26 541 000
Not 10, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	52 155	52 155
Inköp	164 978	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>217 133</u>	<u>52 155</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 834	-6 619
Avskrivningar	-10 562	-5 215
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-22 396</u>	<u>-11 834</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>194 737</u></u>	<u><u>40 321</u></u>
Not 11, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	20 623	19 935
Övriga fordringar	1 190	0
Summa	21 813	19 935

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	2 060	0
El	5 396	6 213
Försäkringspremier	20 898	19 892
Förvaltning	6 343	0
Kabel-TV	908	0
Räntor	6 748	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 130	0
Summa	46 483	26 105

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Amorteringar
		2021-12-31	2021-12-31	2022
Stadshypotek AB	2022-01-30	1,19 %	3 593 205	
Stadshypotek AB	2022-01-30	1,19 %	3 528 779	
Stadshypotek AB	2024-01-30	1,58 %	3 503 204	30 800
Summa			10 625 188	

Varav kortfristig del 7 152 784

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fjärrvärme och el	49 813	31 029
Förutbetalda avgifter/hyror	75 504	77 971
Revisionsarvode	16 000	16 000
Utgiftsräntor	17 445	17 485
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285	1 175
Summa	159 047	143 660

Not 15, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
Summa	11 000 000	11 000 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Två av föreningens lån hade slutförfall i januari och båda har refinansierats hos befintlig bank. Styrelsen har valt att lägga om det ena lånet med en femårsbindning medan det andra lånet tills vidare ligger med rörlig ränta.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Kristina Martinsson
Ordförande

Peter Borggren

Ola Jonsson

Tobias Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Deloitte AB
Jon Nilsson
Auktoriserad revisor