

Årsredovisning för
Brf Sankt Pauli 27
769610-8849

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter till balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sankt Pauli 27, 769610-8849 får härmed avge årsredovisning för 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sankt Pauli 27 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningens fastighet har beteckningen Lunden 1:5. Det finns i denna fastighet sammanlagt 16st lägenheter, 3st lokaler och 12st p-platser.
Totala lägenhetsytan är 1000 kvm.
Totala lokalytan är 224 kvm.

I fastigheten finns ett bostadshus med adressen Sankt Pauligatan 27 A-E.

Föreningens 16st bostäder fördelar sig enligt följande:

- 3 st 1 rok
- 5 st 2 rok
- 8 st 3 rok

Föreningens lokaler uppgår totalt till 224 kvm lokalyta.

Våra medlemmar ser att boende kommer i första hand. Vi engagerar oss, tar ansvar och bidrar aktivt för att ständigt utveckla vår förening.

Genom en aktiv skötsel av vår fastighet och en bra förvaltning av vår föreningen, försäkrar vi att på lång sikt kunna erbjuda våra medlemmar högt kvalitativt boende i en ekonomiskt stabil förening.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2022.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Ordförande

Bobbi Djordjevic

Ordinarie ledamöter

Christian Marklund
Christian Motter
Marcus Larsson
Andrea Cabak

Revisor

Sören Glader

Samtliga styrelsemedlemmar är valda i ett år.
Föreningens firmatecknare har varit Bobbi Djordjevic och Christian Marklund.

Revisorn är Sören Glader, vald av föreningen.
Revisionsfirman är BoRevision AB med revisor Malin Johanesson.

Valberedningen har varit Alina Blom, vald av stämman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början på året uppstod en ny, omfattande vattenläcka på vinden ovanför trappa C och D. Detta gjorde att föreningen fick prioritera planering av takbyte framför andra underhållsåtgärder.

Styrelsen har påbörjat bygglovsansökning för ombyggnation av vinden samt anlitat en leverantör som skulle köpa hela vindsytan för att bygga små lägenheter där under 2023.

Hyrsegäst SM Bygg som hade hyrt lokalen på hörnet av fastigheten blev uppsagd i början på året på grund av hyresgästens dåliga ekonomi och flera obetalda hyror. Ungdomsföreningarna som hade hyrt källarlokalen mot Lundgatan flyttade över till den lokalen under sommaren. Styrelsen har sedan dess anlitat leverantör för att anpassa källarutrymmet till förråd för boende medlemmar. Förråden flyttas ner till källaren under dec 22 - jan 23 och lämnar därmed vindsytan tom och redo för framstående ombyggnation.

Styrelsen beställde radonmätning i huset och fick bekräftat att det inte finns några farliga halter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Takbyte och vindsombyggnation beräknas pågå under våren-hösten 2023. Styrelsen undersöker möjligheter att under samma period genomföra fönsterrenovering samt fasadmålning.

Styrelsen har anlitat företaget Eways för att installera fyra el-laddpunkter på parkeringen. Installation förväntas bli klart under våren 2023.

Under 2023 planerar styrelsen att även installera en låsbar port i gångtunneln från Sankt Pauligatan, förstärka innetak i källarutrymmer på hörnet av fastigheten, eventuellt bygga ett cykelförråd på gården, förbättra ljudisoleringen i tvättstugan och torkrummet.

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	1 043 867	1 128 883	1 109 545	1 130 000
Resultat efter finansiella poster	-21 585	103 807	-33 557	-321 690
Soliditet, %	60,8	59,7	60,6	60,5
Årsavgift per kvm	835	827	819	803
Lån per kvm	8 130	8 193	8 256	8 306
Elkostnad per kvm	33	39	28	54
Värmekostnad per kvm	125	125	108	105
Vattenkostnad per kvm	26	45	46	42

Not Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott balkonger	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	11 775 825	626 196	1 444 070	226 883	-1 054 656	103 807
Resultat disp enligt stämmobeslut					103 807	-103 807
Fonddisp enl årsstämmobeslut				137 000	-137 000	
Årets resultat						-21 585
Belopp vid årets slut	11 775 825	626 196	1 444 070	363 883	-1 087 849	-21 585

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 087 849
årets resultat	-21 584
Totalt	-1 109 433
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	137 000
balanseras i ny räkning	-1 246 433
Summa	-1 109 433

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 043 867	1 128 883
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 043 867</u>	<u>1 128 883</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-519 020	-477 665
Övriga externa kostnader		-72 380	-175 934
Personalkostnader	3	-61 118	-47 756
Avskrivningar		-265 561	-173 887
Summa rörelsekostnader		<u>-918 079</u>	<u>-875 242</u>
Rörelseresultat		<u>125 788</u>	<u>253 641</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 859	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 232	-149 834
Summa finansiella poster		<u>-147 373</u>	<u>-149 834</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-21 585</u>	<u>103 807</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-21 585</u>	<u>103 807</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-21 585</u>	<u>103 807</u>

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	4	19 390 980	19 656 541
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	97 925	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>19 488 905</u>	<u>19 656 541</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	-
Summa anläggningstillgångar		<u>19 488 905</u>	<u>19 656 541</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 550	103 890
Övriga fordringar		5 741	701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 490	20 624
Summa kortfristiga fordringar		<u>78 781</u>	<u>125 215</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 979 903	2 197 603
Summa kassa och bank		<u>1 979 903</u>	<u>2 197 603</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 058 684</u>	<u>2 322 818</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 547 589</u>	<u>21 979 359</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		13 846 091	13 846 091
Fond för yttre underhåll		363 883	226 883
Summa bundet eget kapital		14 209 974	14 072 974
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 087 849	-1 054 656
Årets resultat		-21 585	103 807
Summa fritt eget kapital		-1 109 434	-950 849
Summa eget kapital		13 100 540	13 122 125
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	5 235 000	2 561 000
Summa långfristiga skulder		5 235 000	2 561 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	2 894 750	5 632 250
Förskott från kunder		18 540	18 540
Leverantörsskulder		135 910	125 688
Övriga skulder		1 321	347 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	161 528	172 086
Summa kortfristiga skulder		3 212 049	6 296 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 547 589	21 979 359

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter lokal	164 035	234 384
Hysesintäkter p-plats & garage	52 890	55 035
Balkonger	5 800	5 400
Årsavgifter bostäder	835 037	826 771
Hysesrabatt bostad	-15 038	
Fastighetsskatt	616	1 056
Fastighetsskatt momspliktig	517	6 204
Öresutjämning	10	33
Summa	1 043 867	1 128 883

Not 2 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	42 861	46 329
Reparation & Underhåll	135 999	52 642
El	33 193	38 751
Värme	124 840	124 524
Vatten	26 274	44 943
Sophantering	83 722	39 980
Snöröjning	3 832	6 874
Övriga driftskostnader	6 050	44 779
Försäkringspremie	14 967	14 082
Kabel-TV	6 438	25 014
Fastighetsavgift	40 844	39 747
Summa	519 020	477 665

Not 3 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	46 700	36 500
Summa	46 700	36 500
Sociala kostnader	14 418	11 256
Summa	61 118	47 756

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 521 295	21 521 295
	<u>21 521 295</u>	<u>21 521 295</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 864 753	-1 690 866
-Årets avskrivning enligt plan	-265 562	-173 887
	<u>-2 130 315</u>	<u>-1 864 753</u>
Redovisat värde vid årets slut	19 390 980	19 656 542
Bokfört värde byggnader	13 044 023	13 258 253
Bokfört värde mark	6 398 289	6 398 289
	<u>19 442 312</u>	<u>19 656 542</u>
Taxeringsvärde för Lunden 1:5		
Byggnad bostäder	14 370 000	11 800 000
Byggnad lokaler		1 086 000
Mark bostäder	14 884 000	14 200 000
Mark lokaler		591 000
Taxeringsvärde total	29 254 000	27 677 000

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	-
Under året utbetalda förskott		
Laddboxar och ombyggnation av källare	97 925	-
Redovisat värde vid årets slut	97 925	-

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	0,74%	2 561 000	2 587 000
Swedbank Hypotek	2027-03-01	1,75%	2 700 000	2 700 000
Swedbank Hypotek	2023-01-30	2,85%	2 868 750	2 906 250
			<u>8 129 750</u>	<u>8 193 250</u>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			26 000	76 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			2 868 750	5 556 250
			<u>2 894 750</u>	<u>5 632 250</u>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			278 000	304 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			7 776 250	7 813 250

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 932 000	8 932 000
Summa ställda säkerheter	8 932 000	8 932 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	18 019	10 530
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	73 664	92 128
Kommande kundutbetalningar	3 620	
Upplupna kostnader	51 224	54 429
Beräknat arvode revision	15 000	15 000
	161 527	172 087

Underskrifter

Göteborg, datum enligt digital signering

Bobbi Djordjevic
Styrelseordförande

Christian Marklund
Styrelseledamot

Christian Motter
Styrelseledamot

Marcus Larsson
Styrelseledamot

Andrea Cabak
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Sören Glader
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB