

Årsredovisning för

BRF Armeriahus

716439-5951

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Armeriahus, 716439-5951 får härmed avge årsredovisning för 2021-01-01 - 2021-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-12 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Falsterbo GA:35. Föreningens andel är 51,4%. Samfälligheten förvaltar vägarna Tallstigen, Björkstigen samt grönområdet utmed Tallstigen med begränsning i tångvallen utmed Västra Aspevägen.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter är belägna inom Vellinge kommun med adress Tallstigen 2-18, 239 41 Falsterbo och har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FALSTERBO 4:27	1992	Vellinge
FALSTERBO 4:229	1992	Vellinge

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring samt bostadsrättstilläggsförsäkring hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Samtliga bostadsfastigheter uppvärms med vattenburen el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1994 - 1996 och består av åtta flerbostadshus och ett större hus inrymmande Gruppboendet Aspen och föreningens restaurang samt festsal och gästrum. Värdeåren är 1994 och 1996.

Fastigheten 4:27 har 46 lägenheter och taxeringsvärdet 2016 är 69.533.000 SEK.

Fastigheten 4:229 har 16 lägenheter och taxeringsvärdet 2016 är 25.000.000 SEK.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5.569 kvadratmeter varav 5.569 utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter och 1 lokal som bostadsrätter. Lokalen är gruppboendet Aspen som ägs av Vellinge kommun.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

Storlek	Antal
2 rum och kök	23 st.
3 rum och kök	20 st.
4 rum och kök	19 st.
Större än 5 rum och kök	1 st.

I det större huset finns förutom Aspen en restaurang med en yta på ca 300 kvm som är utarrenderad tills vidare. Restauratör är Sinkos Deli Very AB. I det större huset finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	Festsal
Övernattningsmöjlighet	1 dubbelrum och 1 flerbäddrum
Övrigt	Bibliotek, lokaler för kontor, fotvård,
dusch- & omklädningsrum för	personal samt ventilationscentral.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som är daterad 2019 och uppdateras löpande.

Utförda åtgärder

Under året har kontinuerligt underhåll och skötsel av hus och parkområdet skett. Några döda träd har tagits bort och alla dagvattenbrunnar rensats. Samtliga lampor i de 20 gatlyktorna har bytts till nya LED-lampor. Vår första elstolpe för laddning av elbilar har monterats. Belysningen i soprummen är nu rörelsestyrd.

När det gäller husen var årets stora, planerade underhållsåtgärd att behandla fasaderna. Det har skett med Grön-fri varefter fönster och balkonger tvättats. Ett antal stolpar på balkonger / uteplatser har målats om. Efter brandsyn har brandsläckare, brandfilt, och brandvarnare satts upp i samtliga hus. De har också fått nya, belysta kodlås. Efter ett vattenläckage i hus 16 i inkopplingen av inkommande vatten har också kopplingen i övriga 7 hus bytts ut och golvmattorna under kopplingarna lagts om. Vi har också haft ett vattenläckage i ventilationssystem till golvvärmen i hus 2 och även i en vattenberedare i detta hus, som bytts ut. Alla dessa läckage har varit kostsamma för föreningen. Torktumrlarna byttes ut i tvättrummen. Tre värmepannor byttes under året. Nu har vi bara kvar fyra originalpannor, som beräknas bli bytta under år 2021. Bibliotekets böcker har sorterats och gallrats.

Inom området organisation och ekonomi har den stora frågan under året varit att minimera risken för ett covid-19 utbrott. Ordinarie årsmöte har fått skjutas upp, mat har i större utsträckning kunnat beställas från restaurangen och bridgen på onsdagarna har ställts in. Vidare har restaurangen bytt namn till "Köket i Falsterbo" för att markera sin självständighet från föreningen. Ekonomin har varit god och ett lån har amorterats med 500.000 kr.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Valfri leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	Pramo Ekonomi & Data AB
Ekonomisk förvaltning	Pramo Ekonomi & Data AB
Hissar	Kone AB och Inspecta AB
Avloppsspolning	Avloppsjouren
Trädgården	Fredriks Schakt & Trädgårdsanläggning

Medlemmar

Lägenheterna bebos av 76 personer. Tre lägenheter överläts under 2020.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Mona Bolin Callmar	vice ordförande
Monica Perdius	sekreterare
Lars Samuelson	ordförande
Sven Lönnergård	ledamot
Nils Pedersén	ledamot

Revisor

Boel Hansson Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Catharina Lilliehöök Jäger
Åke Nessvi

Stämmor

Ordinarie stämma den 11 juni med fortsättning den 28 juli 2020.

Händelser av väsentlig betydelse under 2020

Styrelsen, har haft sju protokollförda möten efter senaste årsmöte.

Ekonomi

Beträffande föreningens ekonomi hänvisas till bifogade balans- och resultaträkning.

Flerårsjämförelse

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	4 863 142	4 910 017,8	5 019 466	5 014 771	5 029 045
Resultat efter fin. poster	819 462	430 818,4	300 574	-15 185	-1 195 151
Soliditet, %	22,5	22,2	21	21	21

Eget kapital

	Vid årets utgång	Förändring	Disp av fg års res	Vid årets ingång
Inbetalda insatser	3 926 900			3 926 900
Fond för yttre underhåll	3 155 251	283 659		2 871 592
Summa	7 082 151	283 659		6 798 492
Balanserad vinst	6 361 786	-283 659	490 649	6 154 796
Årets resultat	819 462	819 462	-490 649	490 649
Summa	7 181 248	535 803	-	6 645 445
Summa eget kapital	14 263 399	819 462	-	13 443 937

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	6 361 786
årets resultat	819 462
Totalt	7 181 248
disponeras för	
avsättning till yttre fond (0,3% av taxeringsvärdet)	283 659
balanseras i ny räkning	6 897 589
	7 181 248

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	4 805 880	4 831 066
Övriga rörelseintäkter	1	57 262	78 952
		<u>4 863 142</u>	<u>4 910 018</u>
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-465 233	-507 380
Reparationer		-774 690	-924 296
Taxebundna kostnader		-1 061 528	-1 059 786
Övriga driftskostnader		-104 683	-104 970
Fastighetsskatt		-95 988	-90 904
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-607 277	-690 635
Personalkostnader		-140 710	-139 945
Avskrivningar		-317 086	-324 317
Rörelseresultat		<u>1 295 947</u>	<u>1 067 785</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	4 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 485	-582 068
Resultat efter finansiella poster		<u>819 462</u>	<u>490 649</u>
Resultat före skatt		<u>819 462</u>	<u>490 649</u>
Årets resultat		<u>819 462</u>	<u>490 649</u>

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	3	58 569 906	58 769 906
Maskiner och inventarier	4	426 340	523 467
		<u>58 996 246</u>	<u>59 293 373</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 996 246</u>	<u>59 293 373</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 120	15 200
Övriga fordringar		31 031	27 530
Förutbetalda kostnader	5	110 076	102 241
		<u>158 227</u>	<u>144 971</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 675 629	978 269
Summa omsättningstillgångar		<u>1 833 856</u>	<u>1 123 240</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>60 830 102</u>	<u>60 416 613</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 926 900	3 926 900
Fond för yttre underhåll	7	3 155 251	2 871 592
		7 082 151	6 798 492
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 361 786	6 154 796
Årets resultat		819 462	490 649
		7 181 248	6 645 445
Summa eget kapital		14 263 399	13 443 937
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	45 556 265	46 192 287
		45 556 265	46 192 287
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		385 410	216 087
Övriga skulder		1 653	1 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	273 659	235 228
Förutbetalda hyror		349 716	327 421
		1 010 438	780 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 830 102	60 416 613

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	0,34	0,34
Maskiner & inventarier	10-20	10-20
Installationer	10	10

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Definition av nyckeltal

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	4 185 570	4 275 507
Hysesintäkter	517 121	527 413
Kabel-TV	11 160	11 160
Överlåtelser / pantsättning	37 136	23 398
Gästlägenhet	112 207	72 541
Övriga intäkter	-52	-1
Summa	4 863 142	4 910 018

Not 2 Rörelsens kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetskostnader		
Snöröjning, sandning	13 603	-
Städning entreprenad, Proforma	106 957	106 374
Mattvätt, hyrmattor	12 188	13 068
Sotning	16 083	10 046
Gård	292 124	356 660
Förbrukningsmaterial	24 278	21 232
Summa	465 233	507 380
Reparationer		
Hyreslägenheter	269 690	215 683
Lokaler	106 055	66 099
Tvättstuga	740	11 709
Lås	67 626	55 224
Försäkringsskador	-	4 849
Värmeanläggning / undercentral	193 596	446 076
Ventilation	18 848	26 236
Hiss	99 787	98 420
Övrigt	18 348	-
	774 690	924 296
Taxebundna kostnader		
El	555 561	424 008
Vatten	327 580	454 878
Avloppsspolning	30 436	38 006
Sophämtning / renhållning	147 951	142 894
Grovsopor	-	-
	1 061 528	1 059 786
Övriga driftskostnader		
Försäkring	98 825	96 094
Kabel-TV	5 858	8 876
	104 683	104 970
Fastighetsskatt / kommunal avgift	95 988	90 904
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	15 843	4 367
Revisionsarvode extern revisor	23 358	39 922
Matkuponger	374 054	447 425
Förvaltningsarvode	118 452	128 823

Administration	63 586	63 887
Representation	5 125	-
Föreningskostnad	6 859	6 210
	<u>607 277</u>	<u>690 634</u>

Anställda och personalkostnader

Följande ersättningar har utgått

Fasta ersättningar styrelse		-
Arvoden styrelse	127 004	125 000
Rest fg års uppl löner		-5 505
Sociala kostnader	13 706	20 450
	<u>140 710</u>	<u>139 945</u>

Avskrivningar

Byggnad	200 000	200 000
Maskiner	75 897	83 129
Inventarier	41 189	41 188
	<u>317 086</u>	<u>324 317</u>

Totalt rörelsens kostnader	3 567 195	3 847 737
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 969 907	62 969 907
	<u>62 969 907</u>	<u>62 969 907</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 200 001	-4 000 000
-Årets avskrivning enligt plan	-200 000	-200 000
	<u>-4 400 001</u>	<u>-4 200 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 569 906	58 769 907
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	4 542 427	4 542 427
Taxeringsvärde	94 553 000	94 553 000
	94 553 000	94 553 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	94 553 000	94 553 000

Not 4 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 689 678	1 585 116
-Nyanskaffningar	19 959	104 562
	<u>1 709 637</u>	<u>1 689 678</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 166 210	-1 041 893
-Årets avskrivning enligt plan	-117 086	-124 317
	<u>-1 283 296</u>	<u>-1 166 210</u>
Redovisat värde vid årets slut	426 341	523 468

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Städning, matkuponger restaurang Armeriahus	42 160	40 675
Förutbetalda räntor	10 891	16 640
Förutbetald försäkring	32 767	31 924
Bankavgifter 2022	1 550	
Uppl intäkt Vellinge kommun, el	16 317	6 672
Bostadsrätterna medlemsavg 2022	6 390	6 330
	<u>110 075</u>	<u>102 241</u>

Not 6 Upplupna kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen kostnad el	95 727	46 840
Upplupen kostnad extern revisor	30 000	30 000
Sita / Stena	2 557	2 783
Handelsbanken		1 252
Com.zone		390
Proforma HB	6 890	7 265
Pramo		1 248
Upplupet arvode styrelse	137 762	145 450
Upplupna räntor	723	
	273 659	235 228

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vid årets början	2 871 592	2 587 933
Reservering enligt stadgar	283 659	283 659
Summa	3 155 251	2 871 592

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB 10 21994 9	4 000 000	4 000 000
SBAB 11 36338 5	14 520 559	14 552 310
SBAB 11 36342 3	7 936 823	8 025 019
SBAB 10 29863 6	9 603 017	9 603 017
SBAB 29537070	3 198 230	3 214 305
Stadshypotek 10-194165	6 297 636	6 797 636
	45 556 265	46 192 287

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter	20211231	20201231
Fastighetsinteckningar	61 159 000	61 159 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

Underskrifter

Falsterbo den 10/3 -2022

Mona Bolin Callmar

Mona Bolin Callmar
Tf ordförande

Monica Perdius

Monica Perdius
Sekreterare

Sven Lönnegård

Sven Lönnegård
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/3 -2022

Grant Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor