

Årsredovisning 2022

Brf Solsidan i Skanör

769623-1625



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SOLSIDAN I SKANÖR

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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 kommit 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 2011-05-17 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-06-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-01-13

Säte

Föreningen har sitt säte i Vellinge kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vellinge Skanör 8:70 fastigheten förvärvades 2012-07-18.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tårepilsvägen 2 A-C. Fastigheten byggdes 1993 och har värdeår 1993.

Tomt tillhörande fastigheten ägs av föreningen. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 10 bostadsrätter om totalt 881 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Johan Gardell	Ordförande
---------------	------------

Kerstin Mårtensson	Ledamot
--------------------	---------

Jimmy Sandberg	Ledamot
----------------	---------

Johan Lorentzon	Ledamot
-----------------	---------

Birgitta Reimers	Ledamot
------------------	---------

Niclas Petterson avgick som ordförande i början av 2023.

Valberedning

Styrelsen har valts till valberedning.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Till revisorer har föreningen valt Magnus Emilsson och Carina Eriksson, BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. Föreningen har även haft en extra föreningsstämma 2023-02-07 där ny styrelse har valts. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollfört sammanträde.

Utförda historiska underhåll

2021	Tvätt och målning av alla plåtdetaljer
2021	Tvätt och målning av husfasader
2021	Byte av panel och målning av förråd
2021	Byte av brevlådor
2021	Borttagning av gammal antenn på taket
2020	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
2019	Stamspolning
2018	Tvättning av takpannor
2018	Byte av silikonlister på alla fönster
2015	Åtgärder ventilation
2014	Målning, panelbyte förråd
2013	Uppfräschning av utemiljö
2012	Byte av elpatroner, värmepannor

Planerade underhåll

2023	Kanalrensning i ventilationssystem i samtliga fastigheter
------	---

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Underlaget uppdateras fortlöpande med de behov som upptäcks under tidens gång och med vad som kan tänkas vara värdeskapande för fastigheten, föreningen och dess medlemmar som helhet.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Avtal med leverantörer

Simpleko AB	Ekonomisk förvaltning
Möller Städ AB	Fastighetsskötsel/Städ
Vellinge Kommun	Vatten/avlopp och sophantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet för år 2022 är bättre än resultatet för år 2021. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2022 ökat vilket beror på att föreningen belastas av högre räntor än tidigare år.

Under året har föreningen amorterat 89 252kr på de långfristiga skulderna.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Underhåll och åtgärder

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört nedan åtgärder/underhåll av fastigheten:

- Ommålning ytterdörrar
- Ommålning 2 förråd
- Nya Porttelefoner till varje hus
- Service av elpannor i samtliga lägenheter

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning om 10% fr.o.m. 1 februari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 11 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	583 755	575 024	577 142	610 377
Resultat efter fin. poster	-196 751	-892 247	-192 140	-56 513
Soliditet, %	63	62	63	59
Yttre fond	42 000	316 506	274 506	232 506
Taxeringsvärde	17 000 000	14 000 000	14 000 000	14 000 000
Bostadsyta, kvm	881	881	881	881
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	560	560	560	559
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 048	8 149	8 251	10 055
Genomsnittlig skuldränta, %	1,72	0,93	0,96	0,93
Belåningsgrad, %	41,45	41,59	41,74	50,37

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	11 148 961	-	-	11 148 961
Upplåtelseavgifter	2 086 539	-	-	2 086 539
Fond, yttre underhåll	316 506	-	-274 506	42 000
Balanserat resultat	-957 894	-892 247	274 506	-1 575 635
Årets resultat	-892 247	892 247	-196 751	-196 751
Eget kapital	11 701 865	0	-196 751	11 505 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 575 635
Årets resultat	-196 751
Totalt	<u>-1 772 386</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	51 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-42 000
Balanseras i ny räkning	-1 781 386
	<u><u>-1 772 386</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		583 755	575 024
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		583 755	575 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-443 388	-1 166 113
Övriga externa kostnader	7	-58 916	-70 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 436	-163 603
Summa rörelsekostnader		-657 740	-1 399 841
RÖRELSERESULTAT		-73 985	-824 817
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-122 767	-67 430
Summa finansiella poster		-122 766	-67 430
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-196 751	-892 247
ÅRETS RESULTAT		-196 751	-892 247

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	17 105 714	17 261 150
Summa materiella anläggningstillgångar		17 105 714	17 261 150
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 17 105 714	 17 261 150
 Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 511	6 944
Övriga fordringar	10	1 089	1 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	16 613	16 001
Summa kortfristiga fordringar		21 213	24 345
 Kassa och bank			
Kassa och bank		1 578 980	1 684 593
Summa kassa och bank		1 578 980	1 684 593
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 600 193	 1 708 938
 SUMMA TILLGÅNGAR		 18 705 907	 18 970 088

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 235 500	13 235 500
Fond för yttre underhåll		42 000	316 506
Summa bundet eget kapital		13 277 500	13 552 006
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 575 635	-957 894
Årets resultat		-196 751	-892 247
Summa fritt eget kapital		-1 772 386	-1 850 141
SUMMA EGET KAPITAL		11 505 114	11 701 865
<i>Långfristiga skulder</i>			
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	7 090 305	7 179 557
Leverantörsskulder		11 152	12 304
Skatteskulder		1 115	1 925
Övriga kortfristiga skulder		60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	98 161	74 437
Summa kortfristiga skulder		7 200 793	7 268 223
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 705 907	18 970 088

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 684 593	2 501 042
Resultat efter finansiella poster	-196 751	-892 247
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	155 436	163 603
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-41 315	-728 644
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 132	-3 889
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 822	5 336
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-16 361	-727 197
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-89 252	-89 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-89 252	-89 252
Årets kassaflöde	-105 613	-816 449
Likvida medel vid årets slut	1 578 980	1 684 593

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Solsidan i Skanör 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	1-5%	
Fastighetsförbättringar	5%	
Installationer	20%	Installationen är fullt avskriven sedan 2021

Fullt avskrivna inventarier och installationer finns inte redovisade i balansräkningen.

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.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	167 935	159 936
Årsavgifter, bostäder	414 612	414 612
Övriga intäkter	1 208	476
Summa	583 755	575 024

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	11 000	0
Fastighetsskötsel	57 167	50 875
Städning	22 614	43 463
Trädgårdsarbete	399	14 314
Summa	91 179	108 652

Not 4, Reparationer	2022	2021
Planerat underhåll	169 760	901 087
Reparationer	30 491	19 115
Summa	200 251	920 202

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	32 893	23 289
Sophämtning	31 691	30 023
Vatten	54 326	51 965
Summa	118 910	105 277

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	14 820	14 474
Fastighetsskatt	18 228	17 508
Summa	33 048	31 982

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	1 685	2 007
Ekonomisk förvaltning	29 564	28 956
Förbrukningsmaterial	517	7 408
Gemensamhetsanläggning	3 600	3 600
Revisionsarvoden	20 000	21 500
Styrelse- och medlemsmöten	1 750	4 769
Övriga förvaltningskostnader	1 800	1 886
Summa	58 916	70 126

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	122 767	67 430
Summa	122 767	67 430

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 714 557	18 714 557
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>18 714 557</u>	<u>18 714 557</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 453 407	-1 297 971
Årets avskrivning	-155 436	-155 436
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 608 843</u>	<u>-1 453 407</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 105 714</u>	<u>17 261 150</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 274 800	5 274 800

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
Summa	17 000 000	14 000 000

Not 10, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 089	1 400
Summa	1 089	1 400

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	7 808	7 391
Försäkringspremier	8 696	8 610
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109	0
Summa	16 613	16 001

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-02-13	3,13 %	7 090 305	7 179 557
Summa			7 090 305	7 179 557
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>7 090 305</i>	<i>7 179 557</i>

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 2023 omsätts vid förfall.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 875	12 750
El	6 548	3 171
Förutbetalda avgifter/hyror	48 545	47 879
Utgiftsräntor	30 813	9 229
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 380	1 408
Summa	98 161	74 437

Not 14, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 225 000	10 225 000
Summa	10 225 000	10 225 000

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Johan Gardell
Ordförande

Kerstin Mårtensson
Ledamot

Jimmy Sandberg
Ledamot

Johan Lorentzon
Ledamot

Birgitta Reimers
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision
Carina Eriksson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 640873fba9df3d3116488d28

Finalized at: 2023-03-16 10:53:23 CET

Title: Brf Solvidan i Skanör, 769623-1625 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: WSuf63R0Acchc2gy3HNNq3tIugqKt3KxAadofgsn5BY=-2

Initiated by: johan@thedefender.se (johan@thedefender.se) via Brf Solvidan 769623-1625

Signees:

- Kerstin Margaretha Mårtensson signed at 2023-03-08 12:46:24 CET with Swedish BankID (19540918-XXXX)
- Johan Lorentzon signed at 2023-03-14 15:59:18 CET with Swedish BankID (19731028-XXXX)
- Birgitta Emma Elisabeth F Reimers signed at 2023-03-09 12:14:41 CET with Swedish BankID (19541130-XXXX)
- Jimmy Sandberg signed at 2023-03-08 12:49:14 CET with Swedish BankID (19740707-XXXX)
- Sven Johan Gardell signed at 2023-03-08 12:43:30 CET with Swedish BankID (19800709-XXXX)
- Carina Eriksson signed at 2023-03-16 10:53:23 CET with Swedish BankID (19900116-XXXX)