

Årsredovisning 2021

BRF SKEGRIE RO

769635-6935



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKEGRIE RO

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 2017-11-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-11-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-29.

Säte

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2018-11-01 fastigheten Skegrie 41:143 från Veidekke Villatomter AB, ett helägt dotterbolag till Veidekke Eiendom AB. Föreningen har även förvärvat fastigheten Skegrie 41:142, denna fastighet har sedermera reglerats in i fastigheten Skegrie 41:143.

Föreningens fastighet består av 3 st huskroppar innehållande 27 radhuslägenheter. Samtliga lägenheter har en biluppställningsplats i direkt anslutning till lägenheten. Den totala bostadsytan uppgår till 3 213 kvm.

Lägenhetsfördelning

27 st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Michael Larsson	Ordförande
Pontus Andersson	Ledamot
Karl Johan Julius Bergstrand	Ledamot

Valberedning

Daniel Heinz Löfgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är att betrakta som nybyggd finns inget underhåll planerat under de närmaste åren.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan för fastigheten upprättades år 2020. Planen uppdateras fortlöpande.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet. Om man räknar bort avskrivningarna så har föreningen ett positivt resultat.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade

styrelsen om avgiftssänkning med 300kr/månad och lägenhet fr.o.m 2022-05-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Avgift vid andrahandsupplåtelse debiteras med 10% av prisbasbelopp per år.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2022=1 207 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020
Nettoomsättning	2 052 060	698 501
Resultat efter fin. poster	-427 632	-447 669
Soliditet, %	63	63
Yttre fond	296 000	-
Taxeringsvärde	42 768 000	19 683 000
Bostadsyta, kvm	3 213	3 213
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	528	176
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 466	11 523
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	0,35
Belåningsgrad, %	36,96	36,71

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	64 435 000	-	-	64 435 000
Fond, yttre underhåll	0	-	296 000	296 000
Balanserat resultat	0	-447 669	-296 000	-743 669
Årets resultat	-447 669	447 669	-427 632	-427 632
Eget kapital	63 987 331	0	-427 632	63 559 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-743 669
Årets resultat	-427 632
Totalt	<u>-1 171 300</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	217 905
Balanseras i ny räkning	-1 389 205
	<u>-1 171 300</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		2 052 060	698 801
Rörelseintäkter		184 689	238 279
Summa rörelseintäkter		2 236 749	937 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-750 921	-450 250
Övriga externa kostnader	7	-122 327	-28 081
Personalkostnader	8	-183 896	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 189 668	-695 023
Summa rörelsekostnader		-2 246 812	-1 173 354
RÖRELSERESULTAT		-10 063	-236 274
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 569	-211 394
Summa finansiella poster		-417 569	-211 394
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-427 632	-447 669
ÅRETS RESULTAT		-427 632	-447 669

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	99 668 309	100 857 977
Summa materiella anläggningstillgångar		99 668 309	100 857 977
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 668 309	100 857 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 707	19 549
Övriga fordringar	10	201 651	178 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	141 621	90 617
Summa kortfristiga fordringar		354 979	288 904
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		923 772	478 506
Summa kassa och bank		923 772	478 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 278 751	767 410
SUMMA TILLGÅNGAR		100 947 060	101 625 387

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 435 000	64 435 000
Fond för yttre underhåll		296 000	0
Summa bundet eget kapital		64 731 000	64 435 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-743 669	0
Årets resultat		-427 632	-447 669
Summa fritt eget kapital		-1 171 300	-447 669
SUMMA EGET KAPITAL		63 559 700	63 987 331
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	24 281 000	24 467 000
Summa långfristiga skulder		24 281 000	24 467 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	12 558 000	12 558 000
Leverantörsskulder		114 147	204 123
Skatteskulder		196 830	203 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	237 383	205 803
Summa kortfristiga skulder		13 106 360	13 171 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 947 060	101 625 387

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	478 506	2 341 635
Resultat efter finansiella poster	-427 632	-447 669
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 189 668	695 023
Bokslutsdispositioner	0	1 170
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	762 036	248 524
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 075	1 612 474
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 696	159 586
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	631 265	2 020 584
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-18 217 000
Kassaflöde från investeringar	0	-18 217 000
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	61 936 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-186 000	-47 602 713
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-186 000	14 333 287
Årets kassaflöde	445 265	-1 863 129
Likvida medel vid årets slut	923 772	478 506

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skegrie Ro har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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 0,83-2,5 %

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

Fastigheten har åsatts värdeår 2020. Fastigheten är skattebefriad t.o.m år 2035

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2021	2020
Debiterade elavgifter	307 064	133 013
Driftavräkning	178 738	228 333
Vidarefakturerade kostnader	48 532	9 000
Årsavgifter, bostäder	1 696 464	565 488
Övriga intäkter	5 951	1 246
Summa	2 236 749	937 080

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	27 717	1 138
Fastighetsskötsel	47 925	0
Summa	75 642	1 138

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer	9 950	0
Summa	9 950	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	456 118	187 794
Vatten	159 735	45 919
Summa	615 853	233 712

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	47 376	18 570
Fastighetsskatt	2 100	196 830
Summa	49 476	215 400

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	49 880	12 205
Förbrukningsmaterial	0	373
Konsultkostnader	48 532	13 438
Revisionsarvoden	12 500	0
Övriga förvaltningskostnader	11 415	2 066
Summa	122 327	28 081

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	43 966	0
Styrelsearvoden	139 930	0
Summa	183 896	0

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	101 553 000	15 836 000
Årets inköp	0	85 717 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>101 553 000</u>	<u>101 553 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-695 023	0
Årets avskrivning	-1 189 668	-695 023
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 884 691</u>	<u>-695 023</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>99 668 309</u>	<u>100 857 977</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 836 000</i>	<i>15 836 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 263 000	17 415 000
Taxeringsvärde mark	8 505 000	2 268 000
Summa	42 768 000	19 683 000
Not 10, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Driftavräkning Nordr Sverige AB	0	178 738
Skattekonto	200 461	0
Övriga fordringar	1 190	0
Summa	201 651	178 738
Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	7 817	7 500
Förvaltning	60 395	12 204
Upplupna elintäkter	76 764	70 913
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-3 355	0
Summa	141 621	90 617

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Danske Bank	2022-10-14	0,80 %	12 372 000	12 372 000
Danske Bank	2023-10-02	1,09 %	12 373 000	12 373 000
Danske Bank	2025-09-30	1,42 %	12 094 000	12 280 000
Summa			36 839 000	37 025 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>12 558 000</i>	<i>12 588 000</i>
<i>Låneskuld om 5 år efter balansdagen beräknas vara</i>			<i>35 909 000</i>	<i>36 095 000</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 2022 omsätts vid förfall.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	77 595	52 925
Förutbetalda avgifter/hyror	141 372	141 372
Utgiftsräntor	2 222	1 170
Vatten	16 194	9 198
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 138
Summa	237 383	205 803

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	37 118 000	37 118 000
Summa	37 118 000	37 118 000

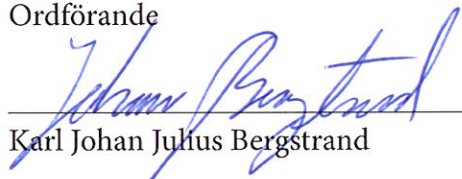
_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum



Michael Larsson
Ordförande



Pontus Andersson
Ledamot



Karl Johan Julius Bergstrand

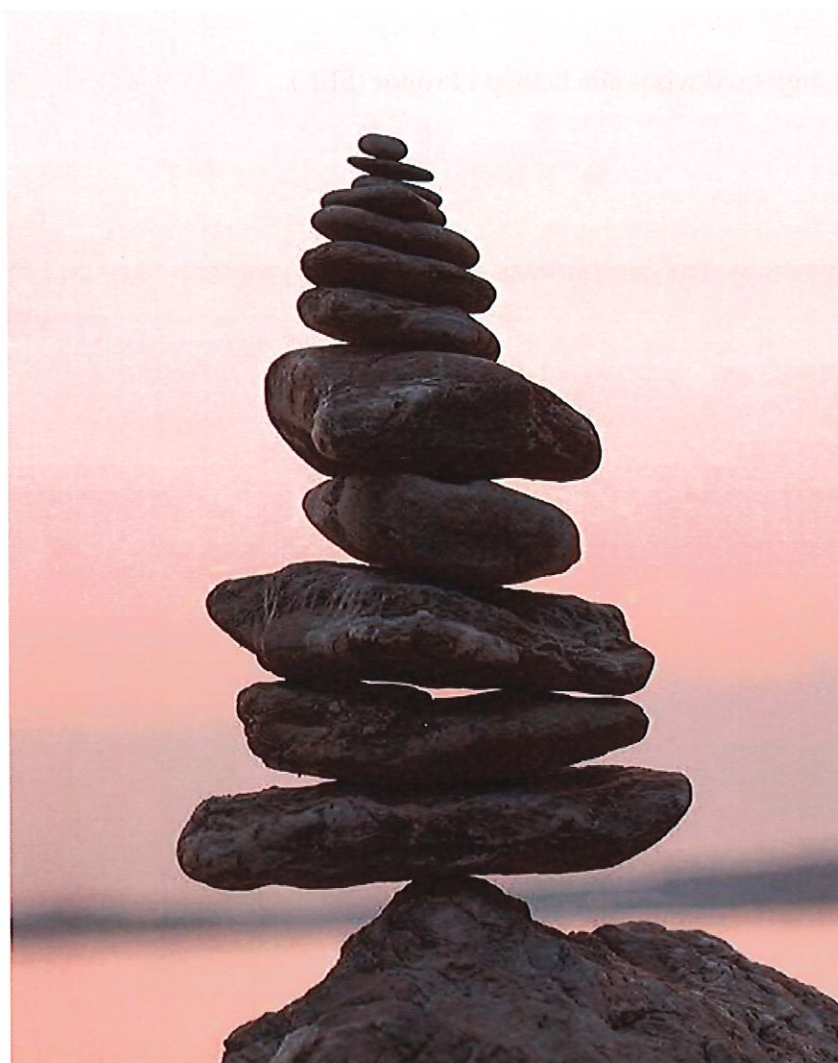
Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Per Niclas Wärenfeldt
Revisor

Årsredovisning 2021

BRF SKEGRIE RO

769635-6935



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKEGRIE RO

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 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 2017-11-29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2019-11-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-29.

Säte

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen förvärvade 2018-11-01 fastigheten Skegrie 41:143 från Veidekke Villatomter AB, ett helägt dotterbolag till Veidekke Eiendom AB. Föreningen har även förvärvat fastigheten Skegrie 41:142, denna fastighet har sedermera reglerats in i fastigheten Skegrie 41:143.

Föreningens fastighet består av 3 st huskroppar innehållande 27 radhuslägenheter. Samtliga lägenheter har en biluppställningsplats i direkt anslutning till lägenheten. Den totala bostadsytan uppgår till 3 213 kvm.

Lägenhetsfördelning

27 st 5 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Michael Larsson	Ordförande
Pontus Andersson	Ledamot
Karl Johan Julius Bergstrand	Ledamot

Valberedning

Daniel Heinz Löfgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är att betrakta som nybyggd finns inget underhåll planerat under de närmaste åren.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan för fastigheten upprättades år 2020. Planen uppdateras fortlöpande.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet. Om man räknar bort avskrivningarna så har föreningen ett positivt resultat.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade

styrelsen om avgiftssänkning med 300kr/månad och lägenhet fr.o.m 2022-05-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. Avgift vid andrahandsupplåtelse debiteras med 10% av prisbasbelopp per år.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2022=1 207 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020
Nettoomsättning	2 052 060	698 501
Resultat efter fin. poster	-427 632	-447 669
Soliditet, %	63	63
Yttre fond	296 000	-
Taxeringsvärde	42 768 000	19 683 000
Bostadsyta, kvm	3 213	3 213
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	528	176
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 466	11 523
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	0,35
Belåningsgrad, %	36,96	36,71

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	64 435 000	-	-	64 435 000
Fond, yttre underhåll	0	-	296 000	296 000
Balanserat resultat	0	-447 669	-296 000	-743 669
Årets resultat	-447 669	447 669	-427 632	-427 632
Eget kapital	63 987 331	0	-427 632	63 559 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-743 669
Årets resultat	-427 632
Totalt	<u>-1 171 300</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	217 905
Balanseras i ny räkning	-1 389 205
	<u>-1 171 300</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		2 052 060	698 801
Rörelseintäkter		184 689	238 279
Summa rörelseintäkter		2 236 749	937 080
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-750 921	-450 250
Övriga externa kostnader	7	-122 327	-28 081
Personalkostnader	8	-183 896	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 189 668	-695 023
Summa rörelsekostnader		-2 246 812	-1 173 354
RÖRELSERESULTAT		-10 063	-236 274
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 569	-211 394
Summa finansiella poster		-417 569	-211 394
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-427 632	-447 669
ÅRETS RESULTAT		-427 632	-447 669

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	99 668 309	100 857 977
Summa materiella anläggningstillgångar		99 668 309	100 857 977
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 668 309	100 857 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 707	19 549
Övriga fordringar	10	201 651	178 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	141 621	90 617
Summa kortfristiga fordringar		354 979	288 904
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		923 772	478 506
Summa kassa och bank		923 772	478 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 278 751	767 410
SUMMA TILLGÅNGAR		100 947 060	101 625 387

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 435 000	64 435 000
Fond för yttre underhåll		296 000	0
Summa bundet eget kapital		64 731 000	64 435 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-743 669	0
Årets resultat		-427 632	-447 669
Summa fritt eget kapital		-1 171 300	-447 669
SUMMA EGET KAPITAL		63 559 700	63 987 331
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	24 281 000	24 467 000
Summa långfristiga skulder		24 281 000	24 467 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	12 558 000	12 558 000
Leverantörsskulder		114 147	204 123
Skatteskulder		196 830	203 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	237 383	205 803
Summa kortfristiga skulder		13 106 360	13 171 056
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 947 060	101 625 387

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	478 506	2 341 635
Resultat efter finansiella poster	-427 632	-447 669
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 189 668	695 023
Bokslutsdispositioner	0	1 170
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	762 036	248 524
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 075	1 612 474
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 696	159 586
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	631 265	2 020 584
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-18 217 000
Kassaflöde från investeringar	0	-18 217 000
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	61 936 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-186 000	-47 602 713
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-186 000	14 333 287
Årets kassaflöde	445 265	-1 863 129
Likvida medel vid årets slut	923 772	478 506

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skegrie Ro har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

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 0,83-2,5 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2020. Fastigheten är skattebefriad t.o.m år 2035

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Debiterade elavgifter	307 064	133 013
Driftavräkning	178 738	228 333
Vidarefakturerade kostnader	48 532	9 000
Årsavgifter, bostäder	1 696 464	565 488
Övriga intäkter	5 951	1 246
Summa	2 236 749	937 080

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	27 717	1 138
Fastighetsskötsel	47 925	0
Summa	75 642	1 138

Not 4, Reparationer	2021	2020
Löpande reparationer	9 950	0
Summa	9 950	0

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	456 118	187 794
Vatten	159 735	45 919
Summa	615 853	233 712

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	47 376	18 570
Fastighetsskatt	2 100	196 830
Summa	49 476	215 400

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	49 880	12 205
Förbrukningsmaterial	0	373
Konsultkostnader	48 532	13 438
Revisionsarvoden	12 500	0
Övriga förvaltningskostnader	11 415	2 066
Summa	122 327	28 081

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	43 966	0
Styrelsearvoden	139 930	0
Summa	183 896	0

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	101 553 000	15 836 000
Årets inköp	0	85 717 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>101 553 000</u>	<u>101 553 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-695 023	0
Årets avskrivning	-1 189 668	-695 023
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 884 691</u>	<u>-695 023</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>99 668 309</u>	<u>100 857 977</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	15 836 000	15 836 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 263 000	17 415 000
Taxeringsvärde mark	8 505 000	2 268 000
Summa	42 768 000	19 683 000
Not 10, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Driftavräkning Nordr Sverige AB	0	178 738
Skattekonto	200 461	0
Övriga fordringar	1 190	0
Summa	201 651	178 738
Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	7 817	7 500
Förvaltning	60 395	12 204
Upplupna elintäkter	76 764	70 913
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-3 355	0
Summa	141 621	90 617

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Danske Bank	2022-10-14	0,80 %	12 372 000	12 372 000
Danske Bank	2023-10-02	1,09 %	12 373 000	12 373 000
Danske Bank	2025-09-30	1,42 %	12 094 000	12 280 000
Summa			36 839 000	37 025 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>12 558 000</i>	<i>12 588 000</i>
<i>Låneskuld om 5 år efter balansdagen beräknas vara</i>			<i>35 909 000</i>	<i>36 095 000</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 2022 omsätts vid förfall.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	77 595	52 925
Förutbetalda avgifter/hyror	141 372	141 372
Utgiftsräntor	2 222	1 170
Vatten	16 194	9 198
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 138
Summa	237 383	205 803

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	37 118 000	37 118 000
Summa	37 118 000	37 118 000

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum



Michael Larsson
Ordförande



Pontus Andersson
Ledamot



Karl Johan Julius Bergstrand

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Per Niclas Wärenfeldt
Revisor