

# **Årsredovisning**

**för**

## **BRF Smygehus Havsbad**

716406-8608

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Smygehus Havsbad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att åt sina andelsägare upplåta bostäder eller andra lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta fast och lös egendom samt i övrigt främja sina andelsägares gemensamma intressen.

Andelsägares rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Andelsägare som innehar bostadsrätt eller av föreningen upplåten andel av bostadsrätt kallas bostadsrättshavare eller andelsägare.

Föreningen äger 4 fastigheter med beteckningen Hemmesdyngge 15:8, 15:9, 29:3 och 29:4. På fastigheterna finns 41 andelshus, restaurang, hotell- och konferensbyggnad, inom- och utomhuspool, gym- och spaaavdelning samt tennisbana.

Föreningen beskattas numeras som ett oäkta bostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Trelleborgs kommun Skåne län.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

### Ekonomi

Resultatet för verksamhetsåret 2021 slutade med ett negativt resultat på 100 kSEK. Arrendatorn har under året gjort en bra insats med att hitta nya intäktskällor, hyresintäkterna ökade med nästan 700 kSEK jämfört med 2020 som dock var ett svagt år på grund av coronapandemin.

Vid utgången av 2021 är ekonomin svag med tanke på det stora underhållsbehovet men likviditeten tillfredsställande för den löpande driften. Dock saknas medel för framtida större kostnadskrävande och nödvändiga investeringar enligt den fastställda underhållsplanen.

Styrelsen kommer att föreslå stämman att avsättning till underhållsfonden grundas på underhållsplanen.

### Renoveringar och underhåll

Året har varit präglad av många klagomål på läckande tak och fuktluftande andelshus. Vi har lappat och lagat en del läckor men inte kunnat ta något helhetsgrepp på grund av brist på likvida medel eftersom vi inte kunnat genomföra extrastämmans beslut. Med anledning av detta har vi endast sett till att vår anläggning, förutom läckande tak, har varit i funktionsdugligt skick.

## Övrigt

Vid en extra stämma 2021-10-23 beslutades bl.a om försäljning av hotell- och restaurangdelen. På stämman deltog 188 röstberättigade andelsägare och av dessa röstade 71,8% för en försäljning. Beslut togs också om vissa stadgeändringar som dock kräver två stämmobeslut för att vara giltiga.

Efter stämmans avslut kom det till styrelsens kännedom att en andelsägare hade för avsikt att lämna in en stämning till Ystads Tingsrätt för att få besluten på extrastämman ogiltigförklarade varvid styrelsen inte kunnat agera vidare i försäljningsfrågan.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Namn	Uppdrag
Mats Gunnarsson	Styrelseledamot/ordförande
Bengt Wedin	Styrelseledamot/vice ordförande
Pernilla Alm	Styrelseledamot
Elisabeth Andersson	Styrelseledamot avgång september 21
Madelein Krantz	Styrelseledamot
Tony Nilsson	Styrelseledamot avgång september 21
Fredrik Olsson	Styrelseledamot avgång september 21

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.  
Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet eller alternativt två ledamöter i förening.

### Revisorer

Namn	Uppdrag
CK Revisioner AB	Auktoriserad revisor Pär-Ola Olsson
Börje Andersson	Medlemsrevisor

### Valberedning

Namn	Uppdrag
Hans Söderqvist	Sammankallande
Britt-Marie Olsson	
Ingvar Svensson	

## Avtal

I föreningen finns följande avtal:

Smygehus Havsbad AB	hyresavtal
Dina Försäkringar Syd	försäkringar
Lindhems Gård	fastighetservice
Textilia Tvätt & Textilservice AB	tvätt av textilier
Delco AB	städning
CK Revisioner AB	revision
Faktor AB	ekonomisk administration
Hoist Group AB	nätverk
Telia Sverige AB	internet
Telenor Företag	fastighetservice
Anticimex	skadedjursbekämpning

## Övrigt

Det fanns 657 andelsägare registrerade vid årets slut. Föreningen innehade vid årets slut 12 andelar att jämföra med 11 andelar 2020.

Det har under säsongen 2021 varit hög beläggning i andelshusen då många pga Covid-19 valt att semestra i Sverige i sina andelshus. Det är för närvarande en hög efterfrågan på andelshus.

Ordinarie föreningsstämma hölls på Smygehus Havsbad 2021-06-12.

På stämman deltog 55 röstberättigade andelsägare varav 43 digitalt via Teams.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	5 963	5 290	5 305	4 971
Resultat efter finansiella poster	-100	119	278	-192
Soliditet (%)	34	33	33	32

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 577 800	900 000	1 200 000	-20 309 236	112 422	<b>12 480 986</b>
Avskrivn uppskrivn fond		-10 000				<b>-10 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				112 422	-112 422	<b>0</b>
Avsättning yttre fond			1 139 000	-1 139 000	0	<b>0</b>
Ianspråktagande yttre fond			-349 534	349 534		<b>0</b>
Årets resultat					-100 096	<b>-100 096</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 577 800</b>	<b>890 000</b>	<b>1 989 466</b>	<b>-20 986 280</b>	<b>-100 096</b>	<b>12 370 890</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 986 280
årets förlust	-100 096
	<b>-21 086 376</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 139 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 207 425
i ny räkning överföres	-21 017 951
	<b>-21 086 376</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 962 527	5 290 119
Övriga rörelseintäkter		15 000	211 753
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>	2	<b>5 977 527</b>	<b>5 501 872</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-3 818 113	-3 125 903
Förvaltningskostnader	5	-844 342	-859 245
Personalkostnader	6	-267 567	-215 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-462 205	-468 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 392 227</b>	<b>-4 669 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>585 300</b>	<b>832 788</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader mm	7	-685 396	-713 581
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-685 396</b>	<b>-713 581</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-100 096</b>	<b>119 207</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-100 096</b>	<b>119 207</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-6 785
<b>Årets resultat</b>		<b>-100 096</b>	<b>112 422</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	34 751 593	35 179 278
Inventarier, verktyg och installationer	9	118 356	162 876
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 869 949</b>	<b>35 342 154</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**34 869 949**

**35 342 154**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		700	36 470
Övriga fordringar		5 802	15 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		341 520	104 815
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>348 022</b>	<b>156 761</b>

##### *Kassa och bank*

Bankmedel		1 439 769	2 169 804
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 439 769</b>	<b>2 169 804</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 787 791</b>	<b>2 326 565</b>

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**36 657 740**

**37 668 719**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		30 577 800	30 577 800
Uppskrivningsfond		890 000	900 000
Fond för yttre underhåll		1 989 466	1 200 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 457 266</b>	<b>32 677 800</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-20 986 280	-20 309 236
Årets resultat		-100 096	112 422
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-21 086 376</b>	<b>-20 196 814</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 370 890</b>	<b>12 480 986</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	10 000 000	23 775 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 000 000</b>	<b>23 775 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	13 775 000	750 000
Leverantörsskulder		85 900	438 628
Skatteskulder		126 155	0
Övriga skulder		165 083	81 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 712	142 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 286 850</b>	<b>1 412 733</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 657 740

37 668 719



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	55 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Omsättning

	2021	2020
Hysesintäkter lokaler	1 968 698	1 271 865
Årsavgifter bostäder	3 891 793	3 777 914
Försäljning föreningens andelar	15 000	148 500
Diverse rörelseintäkter	102 036	303 593
	<b>5 977 527</b>	<b>5 501 872</b>

### Not 3 Reparationer och underhåll

	2021	2020
Reparationer och underhåll bostäder	74 513	47 632
Reparationer och underhåll lokaler	143 060	527 816
Reparationer och underhåll gemensamma utrymmen	64 824	45 785
Reparationer SPA-avdelning	81 911	113 652
Reparationer enligt underhållsplan	1 207 425	392 653
	<b>1 571 733</b>	<b>1 127 538</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	416 801	368 593
Städning, poolkostnader	1 002 834	610 534
Reception	0	171 875
Service och besiktningar	44 334	69 832
Elavgifter	155 191	118 612
Vatten och avlopp	27 623	41 163
Avfallshantering	64 488	67 842
Vidarefaktureringar	54 035	189 687
Fastighetsförsäkringar	95 748	90 927
Arrendeavgift	6 000	6 000
Kabel-TV, fibernät	17 474	18 763
Fastighetsskatt	361 852	244 537
	<b>2 246 380</b>	<b>1 998 365</b>

#### Not 5 Förvaltningskostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	175 493	277 692
Förbrukningsmaterial	84 572	48 535
Telefon och post	13 141	24 985
Revision	34 438	35 473
Styrelsemöten och föreningsstämma	200 632	122 282
Förvaltningskostnader	297 468	277 744
Program och IT-tjänster	12 845	24 158
Konsulttjänster	0	25 000
Bankkostnader	5 077	7 538
Övriga kostnader	20 676	15 838
	<b>844 342</b>	<b>859 245</b>

#### Not 6 Arvoden till styrelse och valberedning

Antal arvodestagare 2021 11 st (2020 11 st)

	2021	2020
Arvoden	166 598	165 154
Uppdragsarbeten	40 000	0
Bilersättningar	26 586	18 365
Sociala kostnader	34 383	31 911
	<b>267 567</b>	<b>215 430</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader fastighetsanknutna lån	685 396	713 581
	<b>685 396</b>	<b>713 581</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 744 849	12 744 849
Ingående anskaffningsvärde hotellbyggnad	8 905 247	8 905 247
Ingående anskaffningsvärde mark	14 305 864	14 305 864
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	461 061	461 061
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 417 021</b>	<b>36 417 021</b>
Ingående avskrivningar	-2 137 743	-1 720 058
Årets avskrivningar	-417 685	-417 685
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 555 428</b>	<b>-2 137 743</b>
Ingående uppskrivningar	1 000 000	1 000 000
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-100 000	-90 000
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-10 000	-10 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>890 000</b>	<b>900 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 751 593</b>	<b>35 179 278</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 715 000	20 274 000
Taxeringsvärden mark	19 965 000	10 578 000
	<b>46 680 000</b>	<b>30 852 000</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 229 029	2 158 716
Inköp	0	70 313
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 229 029</b>	<b>2 229 029</b>
Ingående avskrivningar	-2 066 153	-2 015 332
Årets avskrivningar	-44 520	-50 821
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 110 673</b>	<b>-2 066 153</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>118 356</b>	<b>162 876</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 24 525 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skurups Sparbank lån 695 522 541-9, löptid till 2023-03-30	10 000 000	10 000 000
Skurups Sparbank lån 655 069 382-1, löptid till 2022-11-30	0	10 000 000
Skurups Sparbank lån 655 726 694-4, löptid till 2022-03-30	0	3 775 000
	<b>10 000 000</b>	<b>23 775 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skurups Sparbank lån 655 726 694-4, löptid till 2022-03-30	3 775 000	750 000
Skurups Sparbank lån 655 069 382-1, löptid till 2022-11-30	10 000 000	0
	<b>13 775 000</b>	<b>750 000</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
Företagsinteckningar	250 000	250 000
	<b>26 150 000</b>	<b>26 150 000</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stämningsansökan till Ystads Tingsrätt angående extrastämman lämnades in i januari 2022. Styrelsen beslutade att acceptera stämningen för att inte förorsaka onödiga kostnader för andelsägarna och i stället gå vidare med förslag till försäljning och stadgeändring på kommande föreningsstämma i juni 2022. Ystads Tingsrätt avkunnade dom 2022-03-21 som innebär att extrastämmans samtliga beslut ogiltigförklarades. Denna process har orsakat förseningar i nödvändiga reparationsarbeten och med ytterligare kostnader som följd.

En ny värdering av fastigheterna har utförts.

Underskrifter

Smygehamn den 19 april 2022

Mats Gunnarsson  
Styrelseordförande

Bengt Wedin  
Vice styrelseordförande

Pernilla Alm

Madelein Krantz

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

CK Revisioner AB

Pär-Ola Olsson  
Auktoriserad revisor

Börje Andersson  
Medlemsrevisor