

Årsredovisning för

BRF Sjöbo  
769628-0564

Räkenskapsåret  
2021

Brf Sjöbo  
Org.nr 769628-0564

Innehåll  
Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter med redovisningsprinciper och beslutskommentarer  
Revisionsberättelse  
Underskrifter

Brf Sjöbo Org.nr 769628-0564

## Årsredovisning

Styrelsen för BRF Sjöbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

**Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan upprättades den 29 april 2015 och stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 29 april 2014. Senaste tillägget till stadgarna registrerade Bolagsverket den 22 mars 2022.

Föreningen har sitt säte i Romanäs Sjöbo, Tranås kommun, Jönköpings län. Föreningens gatuadresser är Sjöbo 1 och Sjöbo 2, Tranås. Föreningen äger fastigheterna med beteckningen Romanäs 1:8 och Romanäs 1:9. Föreningen äger marken närmast/mellan fastigheterna och parkeringsplatserna. Föreningen äger även 80 % av den närbelägna båtbyggnaden och förfogar därmed över 12 båtplatser.

Bostadsrättsföreningen har medlemskap i Bostadsrätterna. Medlemmarna får i och med detta en tidskrift, vissa rabatter samt rådgivning/stöd i olika frågor. Föreningens fastigheter har under det året varit via försäkrade genom Bostadsrätterna. Försäkringen innehåller även ett tillägg avseende medlemmarnas bostadsrättsdel. Bostadsrätterna.se tillhandahåller kostnadsfria utbildningar.

Elavtal har under 2020 tecknats med Tranås energi på 3 år. Alla lån finns hos Swedbank. Alla Brf Sjöbos handlingar arkiveras fysiskt samt digitalt.

Brf Sjöbo har en webbplats med olika behörighetsnivåer en offentlig, en för medlemmar och en för styrelsen. På webbplatsen kan medlemmarna ta del av nyheter m m.

### Bostäder och lokaler

Fastigheternas byggnadsår är 1950. Samtliga lägenheter har totalrenoverats under åren 2001 och 2013/2014. Vattenstammarna är utbytta i etapper under 2000-talet, senast 2013/2014. Bergvärme installerades 2014 i båda fastigheterna.

Antal	Typ	Yta m <sup>2</sup>
11	Lägenheter	ca 1024 (totalt)
1	Gym	ca 15
1	Relaxrum, Bastu	ca 26
1	Samlingslokal	ca 28
1	Garage	
1	Tvättstuga	

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av kassör Andreas Björk samt upphandlats med bokföringsfirman R-huset, Tranås. Gräsklippning och trappstädning har under första halvåret utförts på entreprenad av Corona Seniorjobbet AB. Det andra halvåret har medlemmarna själva utfört gräsklippning och trappstädning.

## Föreningens styrelse

Medlemmarna övertog styrelseansvaret för bostadsrättsföreningen den 28 juni 2017.

Funktion	Person	Vald till
Ordförande	Linda Bergman	Årsstämma 2023
Sekreterare	Helena Havbrandt	Årsstämma 2023
Kassör	Andreas Björk	Årsstämma 2022
Styrelseledamot	Marta Lorentzi	Årsstämma 2022
Suppleant	Elisabeth Ingemarsson	Årsstämma 2022
Suppleant	Alexander Hermansson	Årsstämma 2022
Valberedare	Mathilda Holm	Årsstämma 2022
Valberedare	Elin Strand	Årsstämma 2022
Revisor	Birger Gustavsson	Årsstämma 2022

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 16 maj 2021. Styrelsen har haft 16 protokollförda styrelsemöten samt några arbetsmöten. Medlemmarna har fått en sammanställning över de viktigaste punkterna från styrelsemötena.

Bostadsrättsföreningen blev i september 2019 kommunicerade av kommunen om att vissa förändringar, som gjorts i fastigheterna i samband med bildandet av bostadsrättsföreningen, saknade bygglov och att ytterligare smärre förändringar i fastigheterna behövde åtgärdas. Kommunen och länsstyrelsen har krävt att bygglov söks för vissa förändringar. Byggherren, Hamrehus AB, har tagit på sig hela ansvaret för byggloven och de förändringar som behövdes åtgärdas. Allt har åtgärdats och nu pågår arbetet med bygglovet.

## Projekt/investeringar/underhåll

- Under början av 2021 har samtliga lägenhetsytor har mätts upp av Tranark AB.
- Större inköp under året var en ny torktumlare och en vattenvinda.
- Avloppet i cykelrummet i Sjöbo 2 har rensats under året.
- En besiktning av bergvärmepumparna gjordes under hösten utan anmärkning.

## Aktiviteter

Föreningen har haft två gemensamma fixardagar. Pga. pandemin så hade vi fika på avstånd vid vårens fixardag. Däremot kunde vi avsluta höstens fixardag med att grilla tillsammans. Den 11 september anordnades en gemensam fest med god uppslutning. I december träffades vi ute kring brasan och umgicks med kaffe/glögg och tilltugg.

## **Framtida projekt**

- Under våren 2022 kommer ett nytt staket att sättas upp av Tranås byggsvets.
- På vårens fixardag kommer det att målas parkeringsrutor, material till detta inköpt 2021.
- Eftersom vi ska sköta gräsklippningen själv kommer det att köpas in en gräsklippare och trimmer.

## **Medlemsinformation**

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 16 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare. Äger medlem mer än 1 lägenhet så har medlemmen endast 1 röst.

Två lägenheter har överlåtits under året.

## **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift kan enligt stadgarna tas ut. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Från och med 1 januari 2019 tas en överlåtelseavgift om 2.5 % av prisbasbeloppet ut.

## **Årsavgifter**

Årsavgifterna har höjts med 2% i januari 2021.

Styrelsen för Brf Sjöbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Tranås.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter och hyror	666	655	598	594	292
Resultat efter finansiella poster	-258	-327	-345	-367	719
Soliditet	49	49	50	50	51

### Förändring av eget kapital (tkr)

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Uppskrivnings- fond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	13 063	22 383	200	-23 811	-327	11 508
Årets avskrivning		-392		392		0
Disposition av föregående års resultat:				-327	327	0
Årets resultat					-258	-258
Belopp vid årets utgång	13 063	21 991	200	-23 746	-258	11 250

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-24 188 472
Årets avskrivning av uppskrivningsfond	392 738
årets förlust	-257 712
	<b>-24 053 446</b>

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

0
-24 053 446
<b>-24 053 446</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>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		666 237	655 143
Övriga intäkter		21 927	20 333
		<b>688 164</b>	<b>675 476</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-227 952	-290 407
Övriga kostnader		-69 074	-54 292
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-406 568	-406 568
		<b>-703 594</b>	<b>-751 267</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-15 430</b>	<b>-75 791</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 282	-251 699
		<b>-242 282</b>	<b>-251 689</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-257 712</b>	<b>-327 480</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-257 712</b>	<b>-327 480</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-257 712</b>	<b>-327 480</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

22 737 862

23 144 430

22 737 862

23 144 430

Summa anläggningstillgångar

22 737 862

23 144 430

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

5 977

5 977

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 103

12 849

19 080

18 826

*Kassa och bank*

356 297

278 479

Summa omsättningstillgångar

375 377

297 305

**SUMMA TILLGÅNGAR**

23 113 239

23 441 735



## Balansräkning

Not                      2021-12-31                      2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

13 063 000                      13 063 000

Uppskrivningsfond

4                      21 990 640                      22 383 378

Fond för yttre underhåll

5                      200 000                      200 000

**35 253 640                      35 646 378**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-23 745 734                      -23 810 992

Årets resultat

-257 712                      -327 480

**-24 003 446                      -24 138 472**

**Summa eget kapital**

**11 250 194                      11 507 906**

#### Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut

11 473 090                      11 599 930

**Summa långfristiga skulder**

**11 473 090                      11 599 930**

#### Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

126 840                      126 840

Leverantörsskulder

1 241                      1 187

Aktuella skatteskulder

11 826                      11 826

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

250 048                      194 046

**Summa kortfristiga skulder**

**389 955                      333 899**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 113 239                      23 441 735**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Materiella anläggningstillgångar

Uppskrivna byggnader	2 %
Övriga byggnadskomponenter	1-6,67 %

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	841 874	841 874
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>841 874</b>	<b>841 874</b>
Ingående avskrivningar	-80 822	-66 992
Årets avskrivningar	-13 830	-13 830
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 652</b>	<b>-80 822</b>
Ingående uppskrivningar	22 383 378	22 776 116
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-392 738	-392 738
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>21 990 640</b>	<b>22 383 378</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 737 862</b>	<b>23 144 430</b>

**Not 4 Uppskrivningsfond**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	22 383 378	22 776 116
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-392 738	-392 738
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 990 640</b>	<b>22 383 378</b>

**Not 5 Fond för yttre underhåll**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	10 965 730	11 092 570
	<b>10 965 730</b>	<b>11 092 570</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 11 599 930 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 473 090	11 599 930
	<b>11 473 090</b>	<b>11 599 930</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	126 840	126 840
	<b>126 840</b>	<b>126 840</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

---

## Revisionsberättelse

### Bostadsrättsförening Sjöbo 769628-0564

Undertecknad som av föreningen utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för år 2021 får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet.

Då det under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning, tillstyrker jag

- att balans- och resultaträkning fastställs
- att årets resultat överförs till ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2021.

Romanäs 2022-03-21



Birger Gustavsson  
Revisor

Underskrifter av styrelse – Årsredovisning 2021

Romanäs 2022-04-10



Linda Bergman  
Ordförande



Andreas Björk  
Kassör



Helena Havbrandt  
Sekreterare



Marta Lorentzi  
Styrelseledamot