

Årsredovisning

för

BRF Sjöbo
769628-0564

Räkenskapsåret
2020

Brf Sjöbo
Org.nr 769628-0564

sid 1(4)

Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter med redovisningsprinciper och beslutscommentarer

Revisionsberättelse

Underskrifter

Brf Sjöbo Org.nr 769628-0564

Årsredovisning

Styrelsen för BRF Sjöbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om 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.

Tillägg till stadgarna registrerades den 9 november 2018.

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 härmed över 12 båtplatser.

Föreningens fastigheter har under året varit försäkrade genom bostadsrätterna.se, Söderberg & Partner. Försäkringen innehåller även ett tillägg avseende medlemmarnas bostadsrättsdel.

Bostadsrättsföreningen har medlemskap i bostadsrätterna.se.. Medlemmarna får i och med detta en tidskrift, vissa rabatter samt rådgivning/stöd i olika frågor.

Bostadsrätterna.se tillhandahåller kostnadsfria utbildningar och hjälp till styrelsen i olika frågor.

Brf Sjöbo har en hemsida, en offentlig, en för medlemmar och en för styrelsen. På hemsidan kan medlemmarna ta del av nyheter m m.

Brf Sjöbos handlingar arkiveras, förutom enligt arkivlagen, även digitalt.

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 är sedan 2014 installerat i båda fastigheterna.

Antal	Typ	Total boyta
11	Lägenheter	ca 1024
1	Gym	ca 15
1	Relaxrum, Bastu	ca 26
1	Sällskapsrum	ca 28
1	Garage och 1 tvättstuga	

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av kassör Andreas Björk samt upphandlats med bokföringsfirman R-huset, Tranås. Gräsklippning och trappstädning har under året utförts på entreprenad av Corona Seniorjobbet AB.

Föreningens styrelse

Medlemmarna övertog styrelseansvaret för bostadsrättsföreningen den 28 juni 2017.

Ordinarie styrelseledamöter

Ordförande: Mathilda Holm

Vald till ordinarie årsstämma 2021

Vice ordförande/ styrelseledamot: Daniel Egnell

Vald till ordinarie årsstämma 2021

Sekreterare: Elisabeth Ingemarsson

Vald till ordinarie årsstämma 2021

Kassör: Andreas Björk

Vald till ordinarie årsstämma 2021

Styrelseledamot: Annika Egnell

Vald till ordinarie årsstämma 2021

Styrelsesuppleanter

Valda till ordinarie årsstämma 2021

Alexander Hermansson

Ann-Charlotte Fröjd/Tidholm

Valberedare

Valda till ordinarie årsstämma 2021

Elin Strand (valdes på extra föreningsstämma)

Ordinarie revisor

Birger Gustavsson

Vald till ordinarie årsstämma 2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 14 juni.

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten samt några arbetsmöten.

Medlemmarna har fått sammandrag över de viktigaste punkterna från styrelsemötena.

Bostadsrättsföreningen blev i september 2019 kommunicerade av kommunen att fastigheterna saknade bygglov och att det gjorts förändringar i fastigheterna som behövde åtgärdas.

Under 2020 har beslut fattats av kommunen. En del av bygglovsärendet är överklagat till länsstyrelsen och något beslut har ej kommit ännu.

I andra delar av ärendet gällande förändringarna i lägenheterna finns ett startdatum klart, till början av året 2021.

OVK-besiktning och brandskyddsbesiktning har utförts.

Hamre Hus har stått/kommer att stå för kostnaderna.

Bygglov saknades även för båtbyggnaden. Även i detta fall har Hamre Hus varit byggherre. Bygglov beviljades under 2020.

Projekt/investeringar

Styrelsen har under 2021 fortsatt att prioritera nödvändiga inköp och arbeten.

Förutom nödvändigt underhåll på fastigheter/anläggningar har 1 varmvattenberedare och elpatron bytts.

Byte av vissa lampor i gatubelysning har gjorts, delvis på garanti.

Avloppsrören har spolats med hetvatten och filmats.

Inköp av kassaskåp och cykelställ till Sjöbo 2 har gjorts.

Elavtal har tecknats med Tranås energi på 3 år (till och med september 2023).

Samtliga lån finns hos Swedbank AB.

Amorteringen har höjts och räntan på lånet om 5 800 000 har bundits.

Aktiviteter

Gemensam städ/röjardag anordnades den 10 maj och den 17 oktober. Lättare förtäring intogs utomhus.

P g a den pågående pandemin, Corona så har inga ytterligare sammankomster hållits och gemensamma uteträffar har tyvärr minimerats, medlemmar emellan.

Framtida projekt

Diverse småarbete planeras och nytt staket vid Sjöbo1 kommer att sättas upp. I övrigt kommer ekonomisk försiktighet att gälla och nödvändiga åtgärder prioriteras.

Arbetet med att slutföra den långsiktiga underhållsplanen fortsätter under 2021. Underhållsplanen gällande mindre arbeten, som kommer att startas under 2020 kommer även i fortsättningen hållas levande.

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.

4 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.

Överlåtelseavgift kan tas ut med högst 2,5 % av prisbasbeloppet och pantsättningsavgiften är 1% av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet 2020 var 47 300 kr.

Fr om 1 januari 2019 tas en överlåtelseavgift om 2.5 % av prisbasbeloppet ut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 10 % under året. Avgifterna hade dessförinnan inte höjts sedan den ekonomiska planen upprättades 2015. Avgiften till den gemensamma bostadsrättsförsäkringen höjdes med 10 kr till 44 kr/lägenhet.

Styrelsen för Brf Sjöbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Tranås.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter och hyror	655	598	594	292	0
Resultat efter finansiella poster	-327	-345	-367	719	-423
Soliditet	49	50	50	51	20

Förändring av eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Uppskrivnin- gs- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 063	22 776	200	-23 858	-345	11 836
Årets avskrivning		-392		392		0
Justering tusentalsavrundning		-1				-1
Disposition av föregående års resultat:				-345	345	0
Årets resultat					-327	-327
Belopp vid årets utgång	13 063	22 383	200	-23 811	-327	11 508

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-24 253 730
Årets avskrivning av uppskrivningsfond	392 738
årets förlust	-327 480
	-24 188 472

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-24 188 472
	-24 188 472

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		655 143	598 333
Övriga intäkter		20 333	0
		675 476	598 333
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-290 407	-243 107
Övriga kostnader		-54 292	-44 325
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-406 568	-406 568
		-751 267	-694 000
Rörelseresultat		-75 791	-95 667
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 699	-249 504
		-251 689	-249 504
Resultat efter finansiella poster		-327 480	-345 171
Resultat före skatt		-327 480	-345 171
Årets resultat		-327 480	-345 170

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	23 144 430	23 550 998
		23 144 430	23 550 998
Summa anläggningstillgångar		23 144 430	23 550 998
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 977	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 849	11 791
		18 826	11 791
Kassa och bank		278 479	277 514
Summa omsättningstillgångar		297 305	289 305
SUMMA TILLGÅNGAR		23 441 735	23 840 303

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		13 063 000	13 063 000
Uppskrivningsfond	4	22 383 378	22 776 116
Fond för yttre underhåll	5	200 000	200 000
		35 646 378	36 039 116

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-23 810 992	-23 858 560
Årets resultat		-327 480	-345 170
		-24 138 472	-24 203 730

Summa eget kapital

11 507 906 11 835 386

Långfristiga skulder

6, 7

Skulder till kreditinstitut		11 599 930	11 732 520
Summa långfristiga skulder		11 599 930	11 732 520

Kortfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut		126 840	115 340
Leverantörsskulder		1 187	0
Aktuella skatteskulder		11 826	5 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		194 046	151 144
Summa kortfristiga skulder		333 899	272 397

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 441 735 23 840 303

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 (äkta 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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	841 874	841 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	841 874	841 874
Ingående avskrivningar	-66 992	-53 162
Årets avskrivningar	-13 830	-13 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 822	-66 992
Ingående uppskrivningar	22 776 116	23 168 854
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-392 738	-392 738
Utgående ackumulerade uppskrivningar	22 383 378	22 776 116
Utgående redovisat värde	23 144 430	23 550 998

Not 4 Uppskrivningsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	22 776 116	23 168 854
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-392 738	-392 738
Belopp vid årets utgång	22 383 378	22 776 116

Not 5 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Reservering enligt stadgar	200 000	150 000
Reservering enligt stämmobeslut		50 000
	200 000	200 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 092 570	11 271 160
	11 092 570	11 271 160

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 726 770 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 599 930	11 732 520
	11 599 930	11 732 520
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	126 840	115 340
	126 840	115 340

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Revisionsberättelse

Bostadsrättsförening Sjöbo 769628-0564

Undertecknad som av föreningen utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för år 2020 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 2020.

Motala 2021-04-15



Birger Gustavsson
Revisor

Underskrifter av styrelse – Årsredovisning 2020

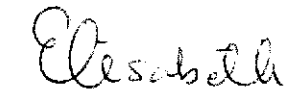
Romanäs 2021-04-27




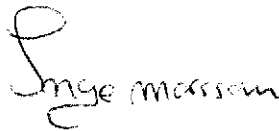
Mathilda Hölm
Ordförande



Daniel Egnell
Styrelseledamot/vice ordförande



Elisabeth
Elisabeth Ingemarsson
Sekreterare



Andreas Björk
Kassör