

Årsredovisning för

Brf Sjöbo

769628-0564

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöbo, 769628-0564, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2014 med syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmar till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Tranås.

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:e april 2015 och stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 29:e april 2014. Senaste tillägget till stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 22:e 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 även 80% av den närbelägna båtbyggnaden och förfogar därmed över 12 båtplatser. Resterande 20% av byggnaden ägs av Hamrehus AB.

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

Föreningens fastigheter har under 2023 varit försäkrade hos Folksam.

Alla lån finns hos Swedbank.

Alla föreningens handlingar arkiveras fysiskt samt digitalt (via en DropBox-lösning till vilken styrelsens medlemmar har tillgång till).

Brf Sjöbo har en webbplats (www.brfsjobo.se) med olika behörighetsnivåer; en offentlig, en för medlemmar och en för styrelsen. På webbplatsen kan medlemmarna ta del av nyheter med mera. Denna hemsida har under 2022 kompletterats med skapandet av en WhatsApp-grupp för medlemmarna. Denna informationskanal syftar till att sprida information snabbt och där medlemmar kan hjälpas åt med diverse ärenden.

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 m2
11	Lägenheter	ca 1024
1	Gym	ca 15
1	Relaxrum, Bastu	ca 26
1	Sällskapsrum	ca 28
1	Garage	ca 30
1	Tvättstuga	ca 10

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av kassör Marta Lorentzi samt upphandlats med redovisningsbyrån baks & co AB, Tranås. Gräsklippning och trappstädning har under året utförts av medlemmarna själva.

Föreningens styrelse

Medlemmarna övertog styrelseansvaret för bostadsrättsföreningen den 28 juni 2017.

Funktion	Person	Vald till
Ordförande	Fredrik Borg	Årsstämma 2024
Sekreterare	Fredrik Bergman	Årsstämma 2024
Kassör	Marta Lorentzi	Årsstämma 2024
Suppleant	Elisabeth Ingemarsson	Årsstämma 2024
Suppleant	Alexander Hermansson	Årsstämma 2024
Valberedare	Mathilda Holm	Årsstämma 2024
Valberedare	Elin Strand	Årsstämma 2024
Revisor	Birger Gustavsson	Årsstämma 2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 4:e juni 2023.

Styrelsen har haft 13 protokollförda styrelsemöten under 2023.

Projekt/investeringar/underhåll 2023

Två markstensbelagda uteplatser har anlagts vid de båda fastigheternas norra gavlar.

Byte av samtliga vindskivor med anslutande plåt ned till tak (båda fastigheterna).

Sjöbo 1, takkupa: Kompletta takbyte (råspont, takpapp, läckt och pannor) på den takkupa som ansluter till rävinden.

Aktiviteter

Föreningen har haft två gemensamma fixar/städ-dagar. På höstdagen genomfördes parallellt med de reguljära arbetsuppgifterna anläggning av två markstensbelagda uteplats vid de båda fastigheternas norra gavlar.

Framtida projekt

För 2024 så planerar föreningen:

Inkomma med bygglovsansökan för de båda lägenheterna som idag saknar bygglov, 1-1002 och 1-1102, samt för de nya balkongerna på båda fastigheterna.

Anläggning av trappa i grässlätten vid Sjöbo 1 för att säkrare kunna gå ned till sopförrådet och garaget.

Behovet av renovering/komplett takbyte (förutom de delar som byttes ut under året) samt fönster kommer under 2024 och framåt att undersökas vidare.

Medlemsinformation

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 15st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare. Äger medlem mer än en lägenhet så har medlemmen endast 1 röst.

Överlåtelse -och pantsättningsavgift

Överlåtelse -och pantsättningsavgift kan enligt stadgarna tas ut. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Från och med januari 2019 tas en överlåtelseavgift om 2,5% av prisbasbeloppet ut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 4% från och med januari 2023.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i Tkr 2019-12-31
Årsavgifter och hyror	721	675	666	655	598
Resultat efter finansiella poster	-474	-274	-258	-327	-345
Soliditet %	47	48	49	49	50
Årsavg./kvm upplåten m bostadsrätt	636				
Årsavg. andel i % av totala rörelseintäkter	100				
Skuldsättning/kvm	13 011				
Skuldsättning/kvm upplåten m bostadsrätt	14 396				
Sparande/kvm	94				
Räntekänslighet %	20				
Energikostnad/kvm	159				

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings fond	Yttre rep underhåll	Balanserad vinst	Årets r esultat
Vid årets början	13 063 000	21 597 902	260 000	-23 670 709	-274 089
Årets avskrivning		-392 738		392 738	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-274 089	274 089
Reservering till fond för yttre underhåll			40 000	-40 000	
Årets resultat					-473 790
Vid årets slut	13 063 000	21 205 164	300 000	-23 592 060	-473 790

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-23 592 060
Årets resultat	-473 789
Totalt	-24 065 849
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	45 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-173 750
Balanseras i ny räkning	-23 937 099
Summa	-24 065 849

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01-	2022-01-01-
		2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	3	720 954	675 285
Summa rörelseintäkter		720 954	675 285
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	5	-415 240	-228 133
Övriga externa kostnader		-73 235	-51 518
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-406 208	-406 568
Rörelseresultat		-173 729	-10 934
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 725	131
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-301 785	-263 286
Resultat efter finansiella poster		-473 789	-274 089
Resultat före skatt		-473 789	-274 089
Årets resultat		-473 789	-274 089

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 925 086	22 331 294
		21 925 086	22 331 294
Summa anläggningstillgångar		21 925 086	22 331 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 008	4 448
Övriga fordringar		31	6 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 889	15 397
		25 928	25 849
<i>Kassa och bank</i>		296 052	418 847
Summa omsättningstillgångar		321 980	444 696
SUMMA TILLGÅNGAR		22 247 066	22 775 990

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 063 000	13 063 000
Uppskrivningsfond	8	21 205 164	21 597 902
Fond för yttre underhåll	9	300 000	260 000
		34 568 164	34 920 902
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-23 592 060	-23 670 709
Årets resultat		-473 789	-274 089
		-24 065 849	-23 944 798
Summa eget kapital		10 502 315	10 976 104
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	11 219 410	11 346 250
		11 219 410	11 346 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	126 840	126 840
Leverantörsskulder		692	1 333
Skatteskulder		16 158	13 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		381 651	311 471
		525 341	453 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 247 066	22 775 990

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-473 789	-274 089
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		406 208	406 568
		<u>-67 581</u>	<u>132 479</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-67 581	132 479
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-79	-6 769
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		71 705	63 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>4 045</u>	<u>189 390</u>
Investeringsverksamheten		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-126 840	-126 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-126 840</u>	<u>-126 840</u>
Årets kassaflöde		-122 795	62 550
Likvida medel vid årets början		418 847	356 297
Likvida medel vid årets slut		<u>296 052</u>	<u>418 847</u>

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erlagd ränta	301 785	263 286
Likvida medel	2023-12-31	2022-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa bank	<u>296 052</u>	<u>418 847</u>
	296 052	418 847

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

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

Skatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättförening). 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 Definition av nyckeltal

Årsavgifter:

Totala årsavgifter och hyror

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Lån per kvm yta

Totala räntebärande skulder per kvm total boyta

Årsavgifter

Totala årsaviseringen/bostäders totala boyta kvm

Årsavg./kvm upplåten m bostadsrätt

(Föreningens totala årsavgifter under räkenskapsåret / föreningens totala yta upplåten med bostadsrätt)

Årsavg. andel i % av totala rörelseintäkter

(Föreningens totala årsavgifter under räkenskapsåret / föreningens totala rörelseintäkter)

Skuldsättning/kvm

(Räntebärande skulder / summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt)

Sparande/kvm

(Justerat resultat / summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt)

Räntekänslighet %

((Räntebärande skulder * 1%) / årets intäkter från årsavgifter)

Energikostnad/kvm

(Energikostnad / summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt)

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter och hyror	720 954	675 285
Summa	720 954	675 285

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elavgifter för drivkraft och belysning	127 758	99 125
Vatten och avlopp	52 000	44 453
Sophämtning	7 458	7 597
Fastighetsskatt	8 079	8 079
Reparationer och underhåll	207 681	49 614
Övriga fastighetskostnader	12 264	19 265
Summa	415 240	228 133

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader	301 785	263 286
Summa	301 785	263 286

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	841 874	841 874
Vid årets slut	841 874	841 874
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-108 482	-94 652
-Årets avskrivning	-13 470	-13 830
Vid årets slut	-121 952	-108 482
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	21 597 902	21 990 640
-Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-392 738	-392 738
Vid årets slut	21 205 164	21 597 902
Redovisat värde vid årets slut	21 925 086	22 331 294
Varav mark	5 077 600	5 077 600

Not 8 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	21 597 902	21 990 640
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-392 738	-392 738
Redovisat värde vid årets slut	21 205 164	21 597 902

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	260 000	200 000
Avsättningar som gjorts under året	40 000	60 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-	-
Redovisat värde vid årets slut	300 000	260 000

Not 10 Långfristiga skulder

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	11 219 410	11 346 250
	11 219 410	11 346 250
 Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	 10 712 050	 10 838 890
	10 712 050	10 838 890

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 346 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 219 410	11 346 250
	11 219 410	11 346 250
 Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	126 840	126 840
	126 840	126 840

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
 Summa ställda säkerheter	 12 000 000	 12 000 000

Revisionberättelse
Bostadsrättsförening Sjöbo
769628-0564

Undertecknad som av föreningen utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för år 2023 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 2023.

Motala 2024-03-28

BG

Birger Gustavsson
Revisor

BRF SJÖBO
769628-0564

Styrelsens underskrifter

Romanäs den 28 /3 2024



Fredrik Borg
Ordförande



Marta Lorentzi
Kassör



Elisabeth Ingemarsson
T f styrelseledamot