

# **Årsredovisning**

för

## **Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1**

716404-4211

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Sjöbergs Hage nr 1 i Mörbylånga Kommun, vilken innehåller 32 bostadsrättslägenheter med carport.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Åsa Holmberg	Ordförande
Marie Millard	Sekreterare
Bengt Österberg	Kassör
Per-Ola Johansson	Styrelseledamot
Lars-Erik Eriksson	Suppleant
Hans Engstrand	Suppleant

### Revisorer

Revisor för året har varit Jonas Pile, Ekonomihuset på Öland AB.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 maj 2018.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit sammanträden en gång per månad och vid behov.

### Lägenhetsfördelning

Sjöbergs Hage nr 1 har 12 lägenheter på 2 rum och kök på vardera 58 m<sup>2</sup>. 20 lägenheter på 4 rum och kök på vardera 112 m<sup>2</sup>. Varje lägenhet disponerar en carport med eluttag.

### Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 32 lägenheter har under året 4 lägenheter överlåtits.

### Förvaltning

Kassören har under året skött den löpande bokföringen. Ekonomihuset på Öland AB har skött övrig förvaltning, löpande rådgivning, bokslut och upprättande av årsredovisning.

## Reparationer

Fasadreparationer före målning  
Målning 2 planshusen  
Installation av fiber för TV, data och telefon  
Vår och höststädning av området

## Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 22 136 000 kr, därav byggnad 15 480 000 kr och markvärde 6 656 000 kr. Totala markytan är 9082 kvadratmeter.

## Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina Försäkringar Öland med kontor i Färjestaden. Föreningen tecknar fr o m 1 aug 2013 kollektiv hemförsäkring för bostadsrätt. BRF innehavare försäkrar lösöret. Maskinförsäkring ingår för maskiner som tillhör fastigheten.

## Avskrivningar

Fr o m 1/1-14 tillämpas linjär avskrivning med 1% enligt de nya reglerna för K2-årsredovisning.  
Fr o m 1/1-15 höjdes avskrivningen till 2%.  
2018 uppgår avskrivningen till 257 222 kr.

## Ekonomi

Lån	1 625 000	Rörligt	1,81 % vid årsskiftet	Amortering 250 000 kr/år
Lån	4 000 080	Omsättes 2019-04-25	3,83%	
Lån	4 000 000	Omsättes 2019-03-25	1,95%	
Lån	3 800 000	Omsättes 2020-04-24	1,50%	

Lån totalt vid årsskiftet 13 175 080 kr (13 425 080 kr).

Under förutsättning av stämman godkänner bokförd avsättning av fond för yttre underhåll med 58 720 kronor, föreslår styrelsen att årets vinst 45 kr och ansamlad förlust 1 585 951 kr överförs till ny räkning. Fonden för yttre underhåll är nu 175 760 kr.

Föreningen har sitt säte i Färjestaden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 586	1 587	1 583	1 585
Resultat efter finansiella poster	0	-35	-72	277
Soliditet (%)	neg	neg	neg	1

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Grundfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	410 671	810 600	117 040	-1 491 817	-35 414	<b>-188 920</b>
Disposition av föregående års resultat:				-35 414	35 414	<b>0</b>
Avsättning yttre fond			58 720	-58 720		<b>0</b>
Årets resultat					45	<b>45</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>410 671</b>	<b>810 600</b>	<b>175 760</b>	<b>-1 585 951</b>	<b>45</b>	<b>-188 875</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 585 951
årets vinst	45
	<b>-1 585 906</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 585 906
	<b>-1 585 906</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 586 000	1 586 890
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 586 000</b>	<b>1 586 890</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-958 210	-973 186
Personalkostnader	1	-47 242	-53 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-259 406	-257 222
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 264 858</b>	<b>-1 283 578</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>321 142</b>	<b>303 312</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-321 097	-338 736
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-321 097</b>	<b>-338 726</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>45</b>	<b>-35 414</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>45</b>	<b>-35 414</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>45</b>	<b>-35 414</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	13 022 315	13 279 537
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	316 716	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 339 031</b>	<b>13 279 537</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 339 031</b>	<b>13 279 537</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	0	36 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	37 327	54 201
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 327</b>	<b>91 182</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		373 431	339 096
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>373 431</b>	<b>339 096</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>410 758</b>	<b>430 278</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 749 789</b>	<b>13 709 815</b>

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		410 671	410 671
Grundfond		810 600	810 600
Fond för yttre underhåll		175 760	117 040
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 397 031</b>	<b>1 338 311</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-1 585 951	-1 491 817
Årets resultat		45	-35 414
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 585 906</b>	<b>-1 527 231</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-188 875</b>	<b>-188 920</b>

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut		13 175 080	13 425 080
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 175 080</b>	<b>13 425 080</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		327 591	3 335
Skatteskulder	4	16 314	0
Övriga skulder	7	0	23 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	169 679	197 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>763 584</b>	<b>473 655</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 749 789

13 709 815

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 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 1 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvoden och löner	36 700	41 500
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	10 542 (869)	11 670 957)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>47 242</b>	<b>53 170</b>

### Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 572 561	19 572 561
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 572 561</b>	<b>19 572 561</b>
Ingående avskrivningar	-6 293 024	-6 035 802
Årets avskrivningar enligt plan	-257 222	-257 222
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 550 246</b>	<b>-6 293 024</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 022 315</b>	<b>13 279 537</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 480 000	11 388 000
Taxeringsvärden mark	6 656 000	6 656 000
	<b>22 136 000</b>	<b>18 044 000</b>
Bokfört värde byggnader	11 703 642	11 960 864
Bokfört värde mark	1 318 673	1 318 673
	<b>13 022 315</b>	<b>13 279 537</b>

Posten avser fastigheten Mörbylånga Färjestaden 1:159.

### Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Inköp	318 900	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>318 900</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-2 184	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 184</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>316 716</b>	<b>0</b>

Posten avser fiberanslutning.

#### Not 4 Övriga fordringar och skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekontot	7 411	30 038
Skattefordringar	0	6 943
Skatteskulder	-23 725	0
	<b>-16 314</b>	<b>36 981</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	37 327	36 288
Förutbetalda kostnader	0	17 913
	<b>37 327</b>	<b>54 201</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	12 175 080	12 425 080
	<b>12 175 080</b>	<b>12 425 080</b>

#### Not 7 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	0	10 177
Anställdas skatter	0	12 450
Övrig kortfristig skuld	0	658
	<b>0</b>	<b>23 285</b>

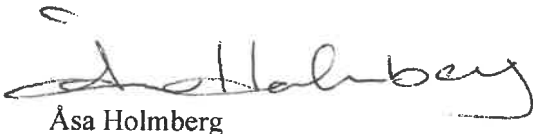
#### Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	58 399	58 445
Förutbetalda månadsavgifter	101 280	124 590
Övriga upplupna kostnader	10 000	14 000
	<b>169 679</b>	<b>197 035</b>

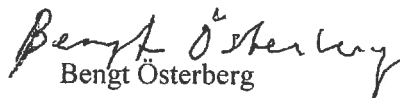
**Not Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	18 570 000	18 570 000
	<b>18 570 000</b>	<b>18 570 000</b>

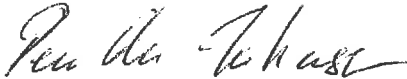
Färjestaden den 27 mars 2019



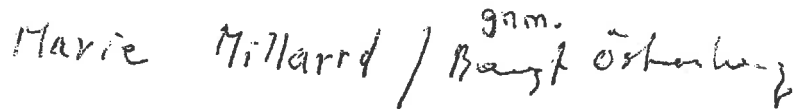
Åsa Holmberg  
Ordförande



Bengt Österberg

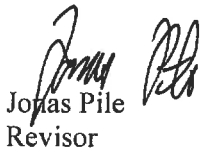


Per-Ola Johansson



Marie Millard

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2019



Jonas Pile  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1  
Org.nr 716404-4211

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1 för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1s finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa

beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Borgholm den 27 mars 2019

  
Jonas Pile  
Revisor