

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1

716404-4211

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

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
Bengt Österberg	Styrelseledamot
Hans Engstrand	Kassör
Per-Ola Johansson	Sekreterare
Caroline Järkestig	Suppleant

Revisorer

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019.

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 m². 20 lägenheter på 4 rum och kök på vardera 112 m². Varje lägenhet disponerar en carport med eluttag.

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 32 lägenheter har under året 6 lägenheter överlåtits.

Förvaltning

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

Reparationer

Fasadreparationer före målning.
Målning 2 planshusen.
Byte av altandörrar i 6 st tvåplanslägenheter.
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%.
2019 uppgår avskrivningen till 257 222 kr.

Ekonomi

Lån	2 537 500	Rörligt	1,60 % vid årsskiftet	Amortering 250 000 kr/år
Lån	4 000 000	Omsättes 2021-02-15	1,80%	
Lån	4 000 000	Omsättes 2022-02-15	1,80%	
Lån	3 800 000	Omsättes 2020-04-24	1,50%	

Lån totalt vid årsskiftet 14 087 500 kr (14 337 500 kr).

Under förutsättning av stämman godkänner bokförd avsättning av fond för yttre underhåll med 58 720 kronor, föreslår styrelsen att årets förlust 261 753 kr och ansamlad förlust 1 644 626 kr överförs till ny räkning. Fonden för yttre underhåll är nu 59 480 kr. Uttag fond för målning av husen 175 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Färjestaden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 584	1 586	1 587	1 583
Resultat efter finansiella poster	-262	0	-35	-72
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Grundfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	410 671	810 600	175 760	-1 585 951	45	-188 875
Disposition av föregående års resultat:				45	-45	0
Avsättning yttre fond			58 720	-58 720		0
Uttag av yttre fond			-175 000			-175 000
Årets resultat					-261 753	-261 753
Belopp vid årets utgång	410 671	810 600	59 480	-1 644 626	-261 753	-625 628

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 644 626
årets förlust	-261 753
	-1 906 379
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 906 379
	-1 906 379

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 583 710	1 586 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 583 710	1 586 000
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 233 730	-958 210
Personalkostnader	2	-55 507	-47 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 112	-259 406
Summa rörelsekostnader		-1 578 349	-1 264 858
Rörelseresultat		5 361	321 142
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 114	-321 097
Summa finansiella poster		-267 114	-321 097
Resultat efter finansiella poster		-261 753	45
Resultat före skatt		-261 753	45
Årets resultat		-261 753	45

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	12 765 093	13 022 315
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	284 826	316 716
Summa materiella anläggningstillgångar		13 049 919	13 339 031
Summa anläggningstillgångar		13 049 919	13 339 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	14 400	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	38 526	37 327
Summa kortfristiga fordringar		52 926	37 327
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		803 260	373 431
Summa kassa och bank		803 260	373 431
Summa omsättningstillgångar		856 186	410 758
SUMMA TILLGÅNGAR		13 906 105	13 749 789

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		410 671	410 671
Grundfond		810 600	810 600
Fond för yttre underhåll		59 480	175 760
Summa bundet eget kapital		1 280 751	1 397 031
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 644 626	-1 585 951
Årets resultat		-261 753	45
Summa fritt eget kapital		-1 906 379	-1 585 906
Summa eget kapital		-625 628	-188 875
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 087 500	13 175 080
Summa långfristiga skulder		14 087 500	13 175 080
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		25 844	327 591
Skatteskulder	5	34 571	16 314
Övriga skulder	8	400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	133 418	169 679
Summa kortfristiga skulder		444 233	763 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 906 105	13 749 789

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.

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 2 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden och löner	44 000	36 700
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	11 507 (1 161)	10 542 869)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	55 507	47 242

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 572 561	19 572 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 572 561	19 572 561
Ingående avskrivningar	-6 550 246	-6 293 024
Årets avskrivningar enligt plan	-257 222	-257 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 807 468	-6 550 246
Utgående redovisat värde	12 765 093	13 022 315
Taxeringsvärden byggnader	15 480 000	15 480 000
Taxeringsvärden mark	6 656 000	6 656 000
	22 136 000	22 136 000
Bokfört värde byggnader	11 446 420	11 703 642
Bokfört värde mark	1 318 673	1 318 673
	12 765 093	13 022 315

Posten avser fastigheten Mörbylånga Färjestaden 1:159.

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	318 900	0
Inköp		318 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 900	318 900
Ingående avskrivningar	-2 184	0
Årets avskrivningar	-31 890	-2 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 074	-2 184
Utgående redovisat värde	284 826	316 716

Posten avser fiberanslutning.

Not 5 Övriga fordringar och skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekontot	-5	7 411
Skattefordringar	297 965	0
Skatteskulder	-332 531	-23 725
Övriga fordringar	14 400	0
	-20 171	-16 314

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 526	37 327
	38 526	37 327

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	13 087 500	12 175 080
	13 087 500	12 175 080

Not 8 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lagstadgade sociala avgifter	0	0
Anställdas skatter	0	0
Övrig kortfristig skuld	400	0
	400	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

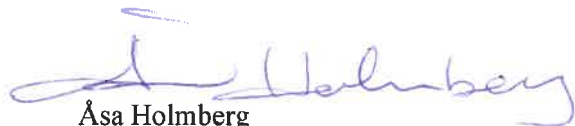
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	12 408	58 399
Förutbetalda månadsavgifter	111 010	101 280
Övriga upplupna kostnader	10 000	10 000
	133 418	169 679

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	18 570 000	18 570 000
	18 570 000	18 570 000

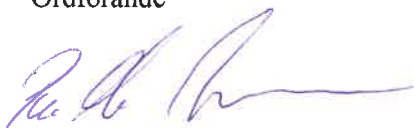


Färjestaden den 15 april 2020

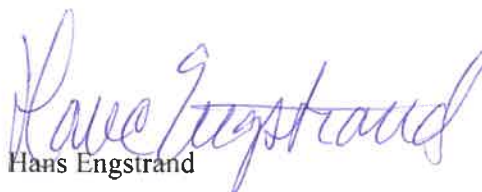


Åsa Holmberg
Ordförande

Bengt Österberg



Per-Ola Johansson



Hans Engstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2020



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 2019.

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 2019 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. Risken 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 2019 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 *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 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 15 april 2020


Jonas Pile
Revisor