

Årsredovisning
för
BRF Bödabaden

769620-2824

Räkenskapsåret

2020

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

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostadsrätterna och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen förvärvade fastigheten Borgholm Norrböda 8:2 år 2010. Fastigheten är belägen på Öland och har en tomtareal om 8992 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring hos Söderberg & Partners.

Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av Boverket utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Fastighetens byggnader består av fyra stugor/bostadsrätter, villan med sex lägenheter/bostadsrätter, annexet med 20 lägenheter/bostadsrätter, lägenhetsbyggnad med saloon och åtta lägenheter/bostadsrätter. Restaurangbyggnad med veranda, köksbyggnad, mellandel med två lägenheter/bostadsrätter. WC/duschbyggnad och dansloge. Vid periodens utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna. En avsägelse av bostadsrätter har skett under året. Föreningen har mottagit lgh nr C 1 per datum 2020-07-01.

Spridningen av coronaviruset har till viss del påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat. För mer specifik information hur föreningen har påverkats och vilka åtgärder som vidtagits hänvisas till rubriken Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Föreningen har sitt säte i Borgholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten på Bödabaden har ej heller under år 2020 kunnat bedrivas fullt ut pga vattenskadorna och rådande pandemi, Covid - 19.

Uthyrningssäsongen för de Bostadsrättsägare som valde att hyra ut sina objekt för säsong 2020, har ombesörjts på egen hand. Föreningen valde att uppföra nyckelskåp till samtliga objekt för att underlätta nyckelhanteringen under uthyrningssäsongen samt påbörjat byte av låssystem på anläggningen.

Föreningen har under våren 2020 sålt ytterligare två av sina bostadsrätter, lgh nr 32 och 38.

I nuläget äger föreningen tre bostadsrätter som planeras säljas under år 2021.

Två av dessa lägenheter som i dagsläget är vattenskadade kommer slås ihop till en större bostadsrätt om ca 32 kvadratmeter.

Återföring av ej erhållen försäkringsersättning gällande vattenskadorna har minskat övriga rörelseintäkter med 200 000 kr.

Hyresavtalet med Böda IK, Bowlsgruppen har förlängts from 2020-09-01, vilka hyr konferenssalen för sin verksamhet tills dess att någon av parterna väljer att säga upp avtalet, en månad före avtalstidens utgång.

Föreningens juridiska ombud, advokat Olof Neiglick Fristorp, Glimstedts advokatbyrå i Kalmar, har fortsatt driva tvisteprocessen gentemot LÖCAB.

Domslut från Kalmar Tingsrätt efter huvudförhandling i den samma februari 2020 kom föreningen tillhanda 2020-04-15. Föreningen vann målet till 98%.

Beslutet överklagades till Göta Hovrätt av motparten LÖCAB. Hovrätten valde att hösten 2020 meddela att man beslutat att öppna upp ärendet till en ny huvudförhandling i hovrätten.

Parallellt fördes diskussion mellan parterna om att komma fram till ett acceptabelt förlikningsavtal.

LÖCAB som stod i begrepp att sälja sin verksamhet, ville inte underteckna något avtal innan försäljningen genomförts.

I januari 2021 kom parterna överens om ett förlikningsavtal och ersättning enligt detta avtal har utbetalats till föreningen. Målet är därmed avslutat hos Göta Hovrätt på båda parter begäran.

Utöver de personalkostnader/arvoden som är redovisade i årsredovisningen finns nedlagd extra arbetstid utöver ordinarie styrelsearbete pga uppkomna situationer de senaste åren. Extra arbete har bl a utförts i samband med uthyrning av anläggningen för asylboende, vattenskadan och tvisten med LÖCAB. En reglering av detta skall ske när möjligheten finns.

Åtgärder som genomförts under 2020

Föreningens lägenheter nr 9 och 10 har återställts till nyskick och slagits ihop till en större lägenhet om ca 32 kvadratmeter. Lägenheten har fått beteckningen nr 10. I september 2020 stod lägenheten klar och lades ut till försäljning genom Svensk Fastighetsförmedling.

Kontakt med Arkitektfirma, för att undersöka möjligheten till vad som kan göras i framtiden med restaurangbyggnaden och dito biytor. Rivas eller renoveras? Kostnader och div. beslut som krävs för detta fortlöper. Ett prospekt på nybyggnation av bostadsrätter har framtagits och presenterades på Föreningsstämman för verksamhetsåret 2019.

Stämman beslutade att skadade restaurangbyggnad med dito biytor ska rivas och nya bostadsrätter uppföras enligt FAS 1 (8 bostadsrätter i fristående hus) och därefter fortsätta med FAS 2 (9 bostadsrätter i fristående hus).

Banken

Låneavtalet med nuvarande långivare, Företagshotell i Sverige AB löper på. Föreningen kommer dock att påbörja arbetet att ta fram underlag för kontakt med andra banker under våren 2021.

Underhållsplan

En underhållsplan för år 2020-2025 har upprättats, delgetts och godkänts av bostadsrättsägare på föreningsstämman för verksamhetsåret 2019.

Genomförande av underhåll kommer att genomföras utifrån föreningens ekonomiska förutsättningar.

Planer för år 2021

Bankkontakter inleds.

Försäljning av föreningens bostadsrätter.

Installation av nytt värmesystem samt översyn /ny elinstallation.

Genomförande av rivning, restaurangbyggnad och dito biytor.

Projektering av nya bostadsrätter, ansökan bygglov, uppförande och försäljning.

Omvandling av föreningen från oäkta till äkta.

Fortsättning med byte av låssystem, samtliga bostadsrätter samt byte av ett antal ytterdörrar.

Tvätta samtliga paneler och byta ut skadad/rutten panel.

Uppförande av terrasser till Annexets lägenheter samt förbättring av altaner/palisader till de fyra stugorna.

Uthyrning för säsong 2021 ombesörjer varje bostadsrättsägare själv i den mån man önskar det.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	933	991	864	808
Resultat efter finansiella poster	82	118	-591	-139
Soliditet (%)	50	48	47	49

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 102 275	495 000	-1 526 327	118 358	7 189 306
Avsättning yttre fond		55 000	-55 000		0
Disposition av föregående års resultat:			118 358	-118 358	0
Årets resultat				81 819	81 819
Belopp vid årets utgång	8 102 275	550 000	-1 462 969	81 819	7 271 125

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 462 969
årets vinst	81 819
	-1 381 150
behandlas så att avsättning yttre fond	55 000
i ny räkning överföres	-1 436 150
	-1 381 150

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		933 291	990 972
Övriga rörelseintäkter		571 380	747 329
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 504 671	1 738 301
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-6 872	-204 840
Övriga externa kostnader	2	-887 219	-656 174
Personalkostnader	3	-181 670	-382 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 392	-201 624
Summa rörelsekostnader		-1 271 153	-1 444 845
Rörelseresultat		233 518	293 456
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 699	-175 098
Summa finansiella poster		-151 699	-175 098
Resultat efter finansiella poster		81 819	118 358
Resultat före skatt		81 819	118 358
Årets resultat		81 819	118 358

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	14 181 321	14 346 328
Inventarier, verktyg och installationer	5	48 011	78 396
Summa materiella anläggningstillgångar		14 229 332	14 424 724
Summa anläggningstillgångar		14 229 332	14 424 724
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 785	224 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	33 513	29 756
Summa kortfristiga fordringar		55 298	254 455
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		213 832	273 380
Summa kassa och bank		213 832	273 380
Summa omsättningstillgångar		269 130	527 835
SUMMA TILLGÅNGAR		14 498 462	14 952 559

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 102 275	8 102 275
Fond för yttre underhåll		550 000	495 000
Summa bundet eget kapital		8 652 275	8 597 275
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 462 969	-1 526 327
Årets resultat		81 819	118 358
Summa fritt eget kapital		-1 381 150	-1 407 969
Summa eget kapital		7 271 125	7 189 306
Avsättningar			
Övriga avsättningar	7	520 255	731 955
Summa avsättningar		520 255	731 955
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 813 159	5 955 254
Summa långfristiga skulder		5 813 159	5 955 254
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		154 980	178 746
Leverantörsskulder		53 862	131 267
Skatteskulder		10 709	6 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	674 372	759 963
Summa kortfristiga skulder		893 923	1 076 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 498 462	14 952 559

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	33 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 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 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Pantsättning	8 000 000	8 000 000
	8 000 000	8 000 000

Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Löpande reparationer och underhåll	288 277	24 640
Driftskostnader	276 950	344 210
Administrations- och konsultkostnader	310 647	251 532
Arrende mark	0	11 666
Vattenskada	11 345	24 126
	887 219	656 174

Not 3 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och styrelsearvoden	150 150	291 600
Sociala kostnader	20 328	64 491
Bilersättningar	11 192	26 116
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	181 670	382 207

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 913 900	15 913 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 913 900	15 913 900
Ingående avskrivningar	-1 567 572	-1 402 565
Årets avskrivningar	-165 007	-165 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 732 579	-1 567 572
Utgående redovisat värde	14 181 321	14 346 328
Taxeringsvärden byggnader	3 402 000	3 402 000
Taxeringsvärden mark	1 193 000	1 193 000
	4 595 000	4 595 000
Bokfört värde byggnader	3 767 663	3 932 670
Bokfört värde mark	10 413 658	10 413 658
	14 181 321	14 346 328

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 379	411 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 379	411 379
Ingående avskrivningar	-332 983	-296 366
Årets avskrivningar	-30 385	-36 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-363 368	-332 983
Utgående redovisat värde	48 011	78 396

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	33 513	29 756
	33 513	29 756

Not 7 Övriga avsättningar

Avsättning för inköp av inventarier, reparation/underhåll - återställande efter asylboende.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Företagshotell i Sverige AB	2,5	2022-09-30	5 968 139	6 134 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-154 980	-178 746
			5 813 159	5 955 254

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	62 617	55 635
Bokslutsomkostnader	36 000	36 000
Övrigt	13 975	12 237
Förutbetalt långtidsarrende	280 000	300 000
Upplupna löner/arvoden	220 428	291 600
Upplupna sociala avgifter	48 680	64 491
Upplupna utgiftsräntor	12 672	0
	674 372	759 963

I samband med föreningens förvärv av fastigheten uppläts del av fastigheten på ett 25-årigt långtidsarrende mot en arrendeavgift om 500 000 kr. Intäkterna redovisas med 1/25 per år.


Borgholm den 26 mars 2021


Lilian Gadd


Eva Sjöberg


Bernt Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2021


Rolf Bergskans
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Bödabaden
Org.nr 769620-2824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bödabaden för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Bödabadens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till BRF Bödabaden enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 BRF Bödabaden för räkenskapsåret 2020 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 BRF Bödabaden 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 26 mars 2021



Rolf Bergskans
Revisor