

Årsredovisning 2019



BRF Sjogarp Habo

Org nr 769622-0776

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sjogarp Habo

769622-0776

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjogarp Habo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Habo.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter den torra sommaren 2018, beslutade vi att åtgärda gräsmattorna på framsidan. Vi anlätade Habo Mark & Trädgård för fräsning, komplettering med jord och nysådd för den södra delen. Den ihärdiga torkan under försommaren gjorde att insatsen misslyckades och arbetet måste göras om. Efter diskussioner med entreprenören gjordes arbetet om utan extrakostnader för föreningen, men därefter följde ett intensivt vattnande under flera veckor av många frivilliga för att klara den heta sommaren och nu kan vi njuta av en gräsmatta som är bättre än någonsin. Vi tog in offert från en ny entreprenör för att också renovera den norra gräsmattan, men bestämde oss för att istället göra det i egen regi med hjälp av frivilliga krafter. Vi hyrde vertikalskärare, köpte jord, fröer och gödning och ordnade en nyrenovering på mindre än en dag tillsammans.

Vi beställde spolning av samtliga köksavlopp under våren, i förebyggande syfte via Junab. Våra vicevärdar jobbade en heldag med att dra upp spolslangen från bilen och in i varje lägenhet och bidrog till att ett omfattande arbete löpte betydligt snabbare och smidigare än vi hade trott.

Under året har vi bytt samtliga takbelysningar i korridorerna, från ursprungliga armaturer med minilysrör som aldrig tände upp eller slocknade som de skulle, till effektiv LED-belysning.

Efter avslutad säsong, har vi annullerat avtalet med entreprenör om gräsklippning och istället kommit överens med grannföreningen om att köpa in oss i deras automower.

Vi har skapat ett leverantörsregister med utgångspunkt från bokföringsprogrammet och använder oss av en huvudleverantör inom olika områden, med ett ramavtal som grund i tillämpliga fall.

Under hösten har vi byggt upp en egen hemsida för BRF Sjogarp, med allmän information om boende, förening och omgivningar som kan sprida information om lägenheterna till intresserade spekulanter, fastighetsmäklare, vänner och bekanta. Hemsidans inloggningsdel för medlemmarna blir den nya informationsvägen, där nyheter, tips liksom protokoll kommer att presenteras och ersätter tidigare mailutskick. Hemsidans inloggningsdel för styrelse innehåller dessutom ytterligare dokument för styrelsearbetet. Adressen till vår hemsida är <http://brfsjogarp.bostadsratterna.se>

Under hösten har vi också förberett att vi övertar ansvaret för sophantering 2020, genom att utse ansvariga för varje månad och Britta Friberg med sammanhållande ansvar för hanteringen, kontakter med leverantörerna etc.

Inom styrelsen har vi under året haft en kontinuerlig och mycket detaljerad uppföljning av förbrukning och kostnader inom de områden som är föreningens absolut största och viktigaste utgiftsområden; elförbrukning respektive räntekostnader.

Styrelsen har gjort regelbundna avstämningar av ränteutvecklingen under året och har vid flera tillfällen haft olika bankkontakter och förhandlat optimala lånevillkor med rörlig ränta.

De senaste årens ränteläge, har vi använt till att amortera ner våra lån från 17,7 milj. till 15,2 milj. Dessutom har vi - inklusive avsättning till yttre fond - en tillgänglig kassa på 1,3 milj.kr, som gör att vi kan finansiera de investeringar vi planerar. Vi står väl rustade för framtiden. Hyran har varit oförändrad sedan inflyttningen för 7,5 år sedan och inkluderar sedan 3 år tillbaka även TV/bredband och telefoni, vilket motsvarar värdet av en månadshyra.

Vi har under året träffat konsulter och samlat kunskaper kring el-distribution och därefter förhandlat med entreprenörer om ett större projekt, med syfte att bygga om elnätet i fastigheten, för att ersätta samtliga lägenhetsabonnemang med ett gemensamt fastighetsabonnemang. Med hjälp av digital teknik bibehålls möjligheten till individuell mätning och debitering av elförbrukningen i respektive lägenhet, men de fasta kostnaderna för 20 el-abonnemang kommer att ersättas med 1 abonnemang.

Under hösten har ett betydande arbete gjorts för att bland annat samla in uppgifter kring befintliga avtal och koordinera övergången med Habo Energi till nytt gemensamt avtal. Ombyggnaden var planerad att färdigställas under 2019, men på grund av hög belastning hos entreprenörerna, genomförs den efter årsskiftet.

Föreningsstämma 2019 genomfördes på Björkhaga i Mullsjö med gemensam middag efteråt.

Vi har genomfört gemensam städdag med efterföljande fika två gånger under året.

Styrelsen har medverkat i samrådsmöten med grannföreningen under året, med avstämning av gemensamma frågor och erfarenheter.

Tillsammans har vi planterat blomlådorna och hjälpts åt att vattna efter ett uppgjort schema under en lång, torr sommar.

Julgranen, som igen har skänkts av Leif Wangström, har traditionsenligt kommit på plats inför julen.

Föreningens fastighet

Byggnaden som uppfördes av Ofab AB under åren 2011-2012 ligger i Habo kommun och har beteckningen Sjogarp 1:148. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av ett sexvåningshus med 20 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 20 st parkeringsplatser i carport med tillhörande förråd samt 9 extra medlemsparkeringar och 6 st gästparkeringsplatser.

Den totala boarean uppgår till ca 2 061 kvadratmeter.

Lägenhetsfördelning

1 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

10 st 4 rum och kök

Föreningens tekniska status

För fastigheten finns en 10-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 21 april 2018 haft följande sammansättning:

Nils-Inge Carlsson	Ledamot, ordförande
Börje Persson	Ledamot, sekreterare
Ann Petrén	Ledamot, kassör
Stoil Janev	Suppleant
Stefan Petrén	Suppleant
Kenny Wigardtsson	Suppleant

Revisorer

Magnus Boström	Lidhed & Boström
Britta Friberg	Internrevisor
Lars Källström	Internrevisor
Lennart Holgersson	Suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 197	1 098	1 197	1 202
Resultat efter finansiella poster	18	76	242	293
Balansomslutning	48 265	48 554	48 969	49 089
Soliditet (%)	68,3	67,8	66,9	66,4
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	580	533	580	583
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 376	7 534	7 767	7 934
Fastighetens belåningsgrad(%)	32	33	34	34
Taxeringsvärde	24 275	17 837	17 837	16 106
Kostnad för el (kr)	126 502	132 569	120 408	136 964
Kostnad för vatten och renhållning (kr)	74 375	69 040	74 437	70 512

Fastighetens belåningsgrad= lån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 800 000	698 300	357 470	76 469	32 932 239
Avsättning yttre fond		200 000	-200 000		0
Disposition av föregående års resultat:			76 469	-76 469	0
Årets resultat				17 590	17 590
Belopp vid årets utgång	31 800 000	898 300	233 939	17 590	32 949 829

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	233 939
årets vinst	17 590
	251 529
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	100 000
	151 529
	251 529

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			
Nettoomsättning	2	1 196 858	1 097 793
Övriga rörelseintäkter		21 100	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 217 958	1 097 793
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-647 444	-505 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-436 935	-436 935
Summa rörelsekostnader		-1 084 379	-942 587
Rörelseresultat		133 579	155 206
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 873	-1 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 862	-77 060
Summa finansiella poster		-115 989	-78 737
Resultat efter finansiella poster		17 590	76 469
Resultat före skatt		17 590	76 469
Årets resultat		17 590	76 469

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

46 975 553

47 412 488

Summa materiella anläggningstillgångar

46 975 553

47 412 488

Summa anläggningstillgångar

46 975 553

47 412 488

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 628

10 695

Summa kortfristiga fordringar

11 628

10 695

Kassa och bank

Kassa och bank

1 277 769

1 130 498

Summa kassa och bank

1 277 769

1 130 498

Summa omsättningstillgångar

1 289 397

1 141 193

SUMMA TILLGÅNGAR

48 264 950

48 553 681

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

31 800 000

31 800 000

Fond för yttre underhåll

898 300

698 300

Summa bundet eget kapital

32 698 300

32 498 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

233 939

357 470

Årets resultat

17 590

76 469

Summa fritt eget kapital

251 529

433 939

Summa eget kapital

32 949 829

32 932 239

Långfristiga skulder

5

Lånfristig skuld till kreditinstitut

14 736 308

15 045 560

Kortfristig skuld till kreditinstitut

466 640

481 440

Summa långfristiga skulder

15 202 948

15 527 000

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

112 173

94 442

Summa kortfristiga skulder

112 173

94 442

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 264 950

48 553 681

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	50 år

Föreningens fond yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och följer den ekonomiska planen.

Nyckeltalsdefinitioner

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde. Soliditeten definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder (Observera en hyresfri månad under 2018)	-1 185 156	-1 086 393
Hyrer garage och parkeringsplatser	-11 700	-11 400
Övriga intäkter	-21 100	0
	-1 217 956	-1 097 793

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
El	126 502	132 569
Vatten och avlopp	47 262	48 141
Trappstädning	36 249	31 212
Sophämtning & renhållning soprum	27 112	20 899
Gräsklippning och trädgårdskostnad	58 168	29 459
Telekommunikation	74 536	74 536
Reparation och underhåll	197 808	101 576
Fastighetsförsäkring	27 356	25 084
Revisor	15 375	13 750
Diverse kostnader	34 766	19 340
Snöröjning	2 310	9 086

647 444 505 652

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 621 750	49 621 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 621 750	49 621 750
Ingående avskrivningar	-2 209 262	-1 772 327
Årets avskrivningar	-436 935	-436 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 646 197	-2 209 262
Utgående redovisat värde	46 975 553	47 412 488

Not 5 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	12 969 748	13 119 800
	12 969 748	13 119 800

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	17 750 000	17 750 000
	17 750 000	17 750 000

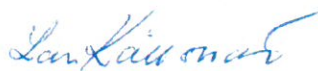
Habo 2020-03-05


Nils-Inge Carlsson
Ordförande


Ann Petré
Ann Petré


Börje Persson


Britta Friberg
Internrevisor


Lars Källström
Internrevisor

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -02-05


Magnus Boström
Revisor

Revisionsberättelse, Brf Sjogarp (769622-0776)

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen av föreningen. Mitt uppdrag har varit att genomföra en granskning av föreningens räkenskaper samt dokumentera resultatet av min revision.

Jag har granskat bokslut, årsredovisning och bokföring för räkenskapsåret **2019-01-01 till 2019-12-31**.

I revisionen har ingått granskning av samtliga balansposter som finns i bokslutet 2019-12-31 samt ett urval av enskilda verifikationer.

Jag har inte funnit något av vikt att anmärka mot vare sig vid granskningen av balansposter eller av enskilda verifikationer. Min uppfattning är därför att räkenskaperna för Brf Sjogarp ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31 december 2019.

Jönköping den 5 mars 2020



Magnus Boström
Revisor