

Bostadsrättsföreningen Sjögården 1 i Ellös

Årsredovisning för räkensårsåret 2021.01.01 - 2021.12.31

Innehåll

Sid 1 - Förvaltningsberättelse
Sid 4 - Resultaträkning
Sid 5 - Balansräkning
Sid 7 - Noter
Sid 10 - Noter/Underskrifter

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjögården 1 i Ellös, får härmed avge årsredovisning för verksamhetssåret 2021.01.01-2021.12.31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning och förvalta ingående lokaler.

Permanent boende får inte förekomma.

Upplåtelse får ske till såväl fysisk som juridisk person i enlighet med föreningens stadgar.

Lägenheterna skall även kunna hyras ut för användning i hotellverksamheten som bedrivs i fastigheten.

Föreningen är ur skattesympunkt en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Orust kommun,

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Andreas Wohrm	Ledamot och ordförande	2022-06-30
Staffan Bruto	Ledamot	2023-06-30
Johan Skålberg	Ledamot	2023-06-30
Eija Jäppinen	Kassör	2022-06-30
Ann-Kristin Hahne	Suppleant	2022-06-30
Anna-Kaisa Larsson	Suppleant	2022-06-30

Valda t.o.m årsstämman

Styrelsen har sedan föregående årsstämma 2021-06-29 haft sammansättning enligt ovan.
- Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Ordinarie revisorer

Elina Madsen, PwC AB

Valda t.o.m årsstämman

2022-06-30

Valberedning

Elsie Isaksson	Sammanställande
Rikard Lindqvist	
Kent Lindahl	

Valda t.o.m årsstämman

2022-06-30
2022-06-30
2022-06-30

Fastigheter

Sedan 2021-12-30 är föreningen ägare av fastigheten Orust Huseby 4:26, förvärvad från föreningens helägda aktiebolag Ellös Sjögård AB, 556642-5459.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkringsbolag AB.

Underhåll

Föreningen har under året ansvarat för löpande underhåll samt teknisk förvaltning men inget större underhåll har utförts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostäder och lokaler

1. Hotell lägenheter, Hotell PUB, Restaurang samt en Spa-avdelning med tillhörande behandlingsrum.
2. Pensionat/Vandrarhem
3. Kapell/Föreningslokal
4. Garage

Total area för alla byggnader uppgår till 3.712 m².

Lägenheternas bostadsarea uppgår till 1.912 m², övrig yta på 1.801 m² fördelas på restaurang, pub, SPA och behandlingsrum. Den totala arean för alla byggnader uppgår till ca 3.712 m².

Fördelning av antal bostäder och lokaler enligt ekonomisk plan:

38 st lägenheter

2 st lokaler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte påverkats av covid-19 utbrottet, däremot har vår arrendator av hotell och restaurangverksamheten fortsatt drabbats negativt av restriktionerna kring covid-19.

Dom höga elpriserna har påverkat föreningens kostnader negativt.

Den 1-åriga garantibesiktningen har utförts i oktober.

Fastighetens tekniska status

Nybyggnadsår för huvudbyggnaden är 1983 men okänt för pensionat/vandrarhem samt övriga byggnader.

Ombyggnation har skett 2010, 2018 och 2019. Under 2020 färdigställdes all ombyggnation som startade 2018-2019.

Under 2021 utfördes en slutbesiktning av ombyggnationen med flera anmärkningar som kräver åtgärder.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Eija Jäppinen, medlem i föreningen.

Den tekniska förvaltningen av fastigheten har skötts i föreningens egen regi.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-03-01.

Medlemmar

Föreningen har 36 medlemmar på 40 upplåtna lägenheter och lokaler, varav 2 medlemmar är juridiska person.

Alla lägenheter och lokaler var vid utgången av 2021 upplåtna.

Skriftlig information mailas regelbundet ut till samtliga medlemmar.

Övrigt

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29.

Efter stämman har 6 stycken protokollerade styrelsemöten avhållits.

Under året har 1 informationsträff avhållits för medlemmar, den hölls direkt efter avslutad föreningsstämma.

Medlemmarna kan välja att delta digitalt eller vara på plats i konferensrummet i föreningens lokal.

I september hade föreningen en gemensamt städdag med god uppslutning där ca 50% av medlemmarna deltog.

Under hösten har medlemmarna hållits informerade genom 3 stycken utskick från styrelsen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ekonomi

Beträffande föreningens ekonomi följer föreningen den ekonomiska planen förutom beräknade avskrivningar. Avskrivningarna uppgår till 3,2% istället för 1,5%. Detta är endast en bokföringsteknisk fråga och påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

		2021	2020	2019
Nettoomsättning	tkr	1 773	1 621	23
Årets resultat	tkr	-23 044	-563	-3
Balansomslutning	tkr	69 561	39 408	29 707
Soliditet (%)		70,5%	99,0%	23,3
Avkastning på totalt kapital (%)		neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital (%)		neg	neg	neg

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Avsättning fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 322 500	15 265 000	0	3 597	-562 968	39 028 129
Ökning av insatskapital	8 640 000	6 945 000	0			
Disposition av föregående års resultat		0	0	-562 968	562 968	
Ökning av uppskrivningsfond			17 491 820			
Årets resultat			0		-23 044 048	-23 044 048
Belopp vid årets utgång	32 962 500	22 210 000	17 491 820	-559 371	-23 044 048	49 060 901

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-559 371
Årets resultat	-23 044 048
Totalt	<u>-23 603 419</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre reparationsfond	185 000
Balanseras i ny räkning	-23 788 419
Totalt	<u>-23 603 419</u>

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

RESULTATRÄKNING	Tilläggsuppl.	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	2	1 773 301	1 620 553
		1 773 301	1 620 553
Rörelsens kostnader	3,4		
Arrende fastighet		-1 166 089	-1 091 083
Driftskostnader		-1 329 796	-788 472
Övriga externa kostnader		-289 511	-303 589
		-2 785 396	-2 183 144
Rörelseresultat före finansiella poster		-1 012 095	-562 591
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		483	110
Räntekostnader		-2 436	-487
Resultat från andelar i koncernföretag		-22 030 000	0
		-22 031 953	-377
Resultat efter finansiella poster		-23 044 048	-562 968
Resultat före skatt		-23 044 048	-562 968
Årets skatt	5	0	0
Årets resultat		-23 044 048	-562 968

BALANSRÄKNING

	Tilläggsuppl.	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella och immateriella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	67 421 802	0
Summa materiella och immateriella anläggningstillgångar		67 421 802	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7,8	750 000	22 780 000
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		0	15 075 449
Summa finansiella anläggningstillgångar		750 000	37 855 449
Summa anläggningstillgångar		68 171 802	37 855 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		69 132	486 191
Övriga kortfristiga fordringar		214 439	970 677
Upplupna intäkter & Förutbetalda kostnader		89 406	5 849
		372 977	1 462 717
Kassa och bank		1 016 024	89 891
Summa omsättningstillgångar		1 389 001	1 552 608
SUMMA TILLGÅNGAR		69 560 803	39 408 057

BALANSRÄKNING

	Tilläggsuppl.	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 962 500	24 322 500
Upplåtelseavgifter		22 210 000	15 265 000
Uppskrivningsfond	5	17 491 820	0
		72 664 320	39 587 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-559 371	3 597
Årets resultat		-23 044 048	-562 968
		-23 603 419	-559 371
Summa eget kapital		49 060 901	39 028 129
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för uppskjutna skatter	5	4 538 180	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		123 011	55 081
Aktuell skatteskuld		0	977
Kortfristiga skulder till koncernbolag		15 359 950	0
Övriga kortfristiga skulder		231 754	120 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		247 007	202 993
Summa kortfristiga skulder		15 961 722	379 928
Summa EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 560 803	39 408 057

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Jämförelsesiffrorna har inte räknats om.

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.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mindre än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till de egna medlemmarna, bestskattas föreningen som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Samtliga intäkter och kostnader hänförs till inkomst av näringsverksamhet.

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 skall beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hotell och restaurangbyggnader	
Stommar och grund	50-100 år
Fasader, yttertak och fönster	20-50 år
Hissar, ledningssystem, innerväggar och inre ytskikt	10-20 år
Värme, sanitet, el, ventilation och övrigt	15-25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

Not 2. Nettoomsättning

Nettoomsättningen består av medlemmarnas månadsavgifter för lägenheter samt hyresinkomster.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	1 773 301	1 620 553
varav årsavgifter lokaler & bostäder	984 522	1 076 790
varav inkomster för hyra, el samt övrigt	788 814	543 763

Not 3. Rörelsekostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Arrende fastighet		
Fastighetskostnader Ellös Sjögård AB (ej drift)	1 166 089	1 091 083
Summa arrendekostnader	1 166 089	1 091 083
Driftskostnader		
El & Värme	763 148	425 301
Vatten & Avlopp	182 300	159 039
Bevakning fastighet	25 110	17 320
Reparation & Underhåll fastighet	159 197	98 028
Övriga fastighetskostnader	154 036	55 397
Förbrukningsmaterial	46 005	33 387
Summa driftskostnader	1 329 796	788 472
Övriga externa kostnader		
Programvaror	3 716	1 476
Företagsförsäkring	72 692	54 500
Teletjänster	23 276	19 662
Ersättning till revisor	58 138	83 225
Redovisningstjänster	14 838	65 193
Konsultarvoden	45 000	58 600
Styrelsearvoden som ej är lön	24 801	0
Övriga externa kostnader	47 050	20 933
Summa övriga externa kostnader	289 511	303 589

Not 4. Anställda och personalkostnader.

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 5. Uppskrivningsfond samt Uppskjuten skatt

	2021.12.31	2020.12.31
Belopp vid årets ingång	0	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	17 491 820	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Belopp vid årets utgång</i>	<i>17 491 820</i>	<i>0</i>

Uppskjuten skatt har beräknats på uppskrivningen med 4.538.180 kr (20,6% på 22.030.000)

Not 6. Byggnader och mark

Den 30 december 2021 förvärvades fastighet och mark till bokfört värde från dotterbolaget Ellös Sjögård AB, Avskrivningar 2021 har bokförts i dotterbolaget. Mark har bokförts till det värde i % som visas i taxeringsvärdet, 23,73% av totalt bokfört värde. Uppskrivning av förvärvet har gjorts med 22.030.000 efter värdering av fastigheten.

	2021.12.31	2020.12.31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	<u>45 391 802</u>	<u>0</u>
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>45 391 802</i>	<i>0</i>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivet	<u>22 030 000</u>	<u>0</u>
<i>Utgående ackumulerade uppskrivningar</i>	<i>22 030 000</i>	<i>0</i>
<i>Utgående redovisat värde</i>	<i><u>67 421 802</u></i>	<i><u>0</u></i>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 7. Andelar i koncernföretag

	2021.12.31	2020.12.31
Anskaffningsvärde	750 000	22 780 000
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	750 000	22 780 000

Not 8. Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ellös Sjögård AB	100	100	7 500	750 000
				750 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på bolaget är begränsad. Alla lägenheter var sålda per 2021-12-31 varav 1 lägenhet är tillträdd 2022-03-01 och slutbetalad i februari 2022.

BRF Sjögården 1 i Ellös förvärvade per 2021-12-30 fastigheten Huseby 4:26, från dotterbolaget Ellös Sjögård AB, till bokfört värde (45.391.802). Betalning av fastigheten är till fullo gjord per 2022-01-14 genom clearing av fordran på Ellös Sjögård AB (30.725.142) samt med lån från Orust Sparbank (14.666.660). Fordran på Ellös Sjögård har uppkommit i samband med överföring av likvider från försäljning av lägenheter och lånet från Orust Sparbank låg tidigare i Ellös Sjögård AB men är nu clearat där.

Den 31 januari 2022 hölls en Extra föreningsstämma med anledning av att slutbesiktningen inte utförts på ett för medlemmarna tillfredställande sätt. Det beslutades att en oberoende besiktningsman skulle anlitas för att få fram ett utlåtande gällande skador som misstänkts ha uppkommit efter fel från ombyggnationen.

Not 10. Eventualförpliktelser

Ställda säkerheter
Pantsatta aktier i dotterbolag 750.000

Ellös den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Styrelsen

Andreas Wohrm
Ordförande

Staffan Bruto
Ledamot

Johan Skålberg
Ledamot

Eija Jäppinen
Kassör

Min revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Auktoriserad revisor
Elina Madsen

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-12 12:43:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elina Karin Linnéa Madsen

Datum

Elina Madsen

Manager

Leveranskanal: E-post

EIJA JÄPPINEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-12 06:10:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: EIJA JÄPPINEN

Datum

Eija Jäppinen

Leveranskanal: E-post

ANDREAS WOHRM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-12 11:07:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gerhard Andreas Wohrm

Datum

Andreas Wohrm

Leveranskanal: E-post

STAFFAN BRUTO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-11 21:27:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STAFFAN BRUTO

Datum

Staffan Bruto

Leveranskanal: E-post

JOHAN SKÅLBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-06-11 22:05:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN SKÅLBERG

Datum

Johan Skålborg

Leveranskanal: E-post