

Årsredovisning för

Brf Sjöbo

769628-0564

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

1-3
4
5-6
7
8-11
11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöbo, 769628-0564, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2014 med syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmar till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Tranås.

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningens ekonomiska plan upprättades den 29:e april 2015 och stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 29:e april 2014. Senaste tillägget till stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 22:e mars 2022.

Föreningen har sitt säte i Romanäs Sjöbo, Tranås kommun, Jönköpings län. Föreningens gatuadresser är Sjöbo 1 och Sjöbo 2, Tranås. Föreningen äger fastigheterna med beteckningen Romanäs 1:8 och Romanäs 1:9. Föreningen äger även 80% av den närbelägna båtbyggnaden och förfogar därmed över 12 båtplatser. Resterande 20% av byggnaden ägs av Hamrehus AB.

Bostadsrättsföreningen har medlemskap i Bostadsrätterna. Medlemmarna får i och med detta en tidskrift, vissa rabatter samt rådgivning/stöd vid behov i olika frågor.

Föreningens fastigheter har under 2025 varit försäkrade hos Söderberg & Partners.

Alla lån finns hos Swedbank.

Alla föreningens handlingar arkiveras fysiskt samt digitalt (via en DropBox-lösning till vilken styrelsens medlemmar har tillgång till).

Brf Sjöbo har en webbplats (www.brfsjobo.se) med olika behörighetsnivåer; en offentlig, en för medlemmar och en för styrelsen. På webbplatsen kan medlemmarna ta del av nyheter med mera. Denna hemsida har under 2022 kompletterats med skapandet av en WhatsApp-grupp för medlemmarna. Denna informationskanal syftar till att sprida information snabbt och där medlemmar kan hjälpas åt med diverse ärenden.

Bostäder och lokaler

Fastigheternas byggnadsår är 1950. Samtliga lägenheter har totalrenoverats under åren 2001 och 2013/2014. Vattenstammarna är utbytta i etapper under 2000-talet, senast 2013/2014. Bergvärme installerades 2014 i båda fastigheterna.

Antal	Typ	Yta m2
11	Lägenheter	ca 1024
1	Gym	ca 15
1	Relaxrum, Bastu	ca 26
1	Sällskapsrum	ca 28
1	Garage	ca 30
1	Tvättstuga	ca 10

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av kassör Marta Lorentzi samt upphandlats med redovisningsbyrå baks & co AB, Tranås. Gräsklippning och trappstädning har under året utförts av medlemmarna själva.

Föreningens styrelse

Medlemmarna övertog styrelseansvaret för bostadsrättsföreningen den 28 juni 2017.

Funktion	Person	Vald till
Ordförande	Fredrik Borg	Årsstämma 2026
Sekreterare	Elisabeth Ingemarsson	Årsstämma 2026
Kassör	Marta Lorentzi	Årsstämma 2026
Styrelseledamot	Elin Strand	Årsstämma 2026
Suppleant	Alexander Hermansson	Årsstämma 2026
Suppleant	Patrik Levander	Årsstämma 2026
Valberedare	Mathilda Holm	Årsstämma 2026
Valberedare	Andreas Björk	Årsstämma 2026
Revisor	Katarina Öhman	Årsstämma 2026

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 22:e maj 2025.

Styrelsen har haft följande protokollförda möten; elva ordinarie styrelsemöten, ett konstituerande och en årsstämma under 2025.

Projekt/investeringar/underhåll 2025

- Isolering av värmerör i de båda pannrummen har genomförts i syfte att spara energi.
- Brandskyddsisolering tillagt över två balkonger.

Aktiviteter

Föreningen har haft två gemensamma fixar/städ-dagar.

Framtida projekt

För 2026 så planerar föreningen att:

- Genomföra förnyelse av obligatorisk ventilationskontroll.
- Genomföra förnyelse av energideklaration.
- Ta fram en logotyp till bostadsrättsföreningen.
- Ta fram välkomstskylt vid infart till föreningen samt skylt vid bryggan.
- Höjning av äldre balkongers smidesräcke.

Medlemsinformation

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 15st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare. Äger medlem mer än en lägenhet så har medlemmen endast 1 röst.

Överlåtelse - och pantsättningsavgift

Överlåtelse - och pantsättningsavgift kan enligt stadgarna tas ut. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Från och med januari 2019 tas en överlåtelseavgift om 2,5% av prisbasbeloppet ut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 22% från och med februari 2025.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i Tkr 2021-12-31
Årsavgifter och hyror	1 029	828	721	675	666
Resultat efter finansiella poster	-189	-266	-474	-274	-258
Soliditet %	46	46,5	47,2	48	49
Årsavg./kvm upplåten m bostadsrätt	908	731	636		
Årsavg. andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100		
Skuldsättning/kvm	9 796	9 902	10 014		
Skuldsättning/kvm upplåten m bostadsrätt	10 838	10 956	11 080		
Sparande/kvm	192	124	94		
Räntekänslighet %	11	14	20		
Energikostnad/kvm	189	186	159		

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings fond	Yttre rep underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Vid årets början	13 063 000	20 812 426	171 250	-23 544 361	-266 041
Årets avskrivning		-392 738		352 010	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-336 041	266 041
Reservering till fond för yttre underhåll			70 000		
Årets resultat					-147 470
Vid årets slut	13 063 000	20 419 688	241 250	-23 528 392	-147 470

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-23 528 392
Årets resultat	-147 470
Totalt	-23 675 862
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
Balanseras i ny räkning	-23 745 862
Summa	-23 675 862

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning	3	1 029 213	827 761
Övriga rörelseintäkter		-	1 433
Summa rörelseintäkter		1 029 213	829 194
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	5	-305 265	-284 927
Övriga externa kostnader		-72 902	-79 375
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-364 480	-406 208
Rörelseresultat		286 566	58 684
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		270	1 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-434 306	-326 447
Resultat efter finansiella poster		-147 470	-266 041
Resultat före skatt		-147 470	-266 041
Årets resultat		-147 470	-266 041

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 154 398	21 518 878
		21 154 398	21 518 878
Summa anläggningstillgångar		21 154 398	21 518 878
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 911	13 024
Övriga fordringar		39	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 998	13 740
		23 948	26 764
<i>Kassa och bank</i>		595 622	454 457
Summa omsättningstillgångar		619 570	481 221
SUMMA TILLGÅNGAR		21 773 968	22 000 099

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 063 000	13 063 000
Uppskrivningsfond	8	20 460 416	20 812 426
Fond för yttre underhåll	9	241 250	171 250
		<u>33 764 666</u>	<u>34 046 676</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-23 528 392	-23 544 361
Årets resultat		-147 470	-266 041
		<u>-23 675 862</u>	<u>-23 810 402</u>
Summa eget kapital		<u>10 088 804</u>	<u>10 236 274</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10,11		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 977 730	11 092 570
		<u>10 977 730</u>	<u>11 092 570</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	120 840	126 840
Leverantörsskulder		16 511	28 434
Skatteskulder		16 947	16 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		553 136	499 823
		<u>707 434</u>	<u>671 255</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 773 968</u>	<u>22 000 099</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-147 470	-266 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		364 480	406 208
		<u>217 010</u>	<u>140 167</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		217 010	140 167
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 816	-836
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		36 179	145 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>256 005</u>	<u>285 245</u>
Investeringsverksamheten		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-114 840	-126 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-114 840</u>	<u>-126 840</u>
Årets kassaflöde		<u>141 165</u>	<u>158 405</u>
Likvida medel vid årets början		454 457	296 052
Likvida medel vid årets slut		<u>595 622</u>	<u>454 457</u>

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erlagd ränta	434 306	326 447
Likvida medel	2025-12-31	2024-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa bank	<u>595 622</u>	<u>454 457</u>
	595 622	454 457

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

	År
Övriga byggnadskomponenter	50
Stomme & grund	104
Stamledning värme	54
Stamledning VA	42
Fasad	36
Fönster	25
Yttertak	12
El	47
Balkong - nya	49
Balkong - ursprungliga	18
Ventilation	30

Skatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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

Not 2 Definition av nyckeltal

Årsavgifter:

Totala årsavgifter och hyror

Resultat efter finansiella poster:

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Lån per kvm yta

Totala räntebärande skulder per kvm total boyta

Årsavgifter

Totala årsaviseringen/bostäders totala boyta kvm

Årsavg./kvm upplåten m bostadsrätt

(Föreningens totala årsavgifter under räkenskapsåret / föreningens totala yta upplåten med bostadsrätt)

Årsavg. andel i % av totala rörelseintäkter

(Föreningens totala årsavgifter under räkenskapsåret / föreningens totala rörelseintäkter)

Skuldsättning/kvm

(Räntebärande skulder / summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt)

Sparande/kvm

(Justerat resultat / summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt)

Räntekänslighet %

((Räntebärande skulder * 1%) / årets intäkter från årsavgifter)

Energikostnad/kvm

(Energikostnad / summa yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt)

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter och hyror	1 029 213	827 761
Summa	1 029 213	827 761

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bostadsrättsföreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Elavgifter för drivkraft och belysning	145 370	157 701
Vatten och avlopp	68 848	53 562
Sophämtning	9 077	8 688
Fastighetsskatt	8 868	8 079
Reparationer och underhåll	50 821	33 274
Övriga fastighetskostnader	22 281	23 623
Summa	305 265	284 927

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader	434 306	326 447
Summa	434 306	326 447

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	841 874	841 874
Vid årets slut	841 874	841 874
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-135 422	-121 952
-Årets avskrivning	-12 470	-13 470
Vid årets slut	-147 892	-135 422
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	20 812 426	21 205 164
-Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-352 010	-392 738
Vid årets slut	20 460 416	20 812 426
Redovisat värde vid årets slut	21 154 398	21 518 878
Varav mark	5 077 600	5 077 600

Not 8 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	20 812 426	21 205 164
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-352 010	-392 738
Redovisat värde vid årets slut	20 460 416	20 812 426

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	171 250	300 000
Avsättningar som gjorts under året	70 000	45 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-	-173 750
Redovisat värde vid årets slut	241 250	171 250

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	10 977 730	11 092 570
	10 977 730	11 092 570
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	10 494 370	10 585 210
	10 494 370	10 585 210

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 098 570 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 977 730	11 092 570
	10 977 730	11 092 570
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	120 840	126 840
	120 840	126 840

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-05

Tranås den 2026-05-09



Fredrik Borg
Styrelseordförande



Elisabeth Ingemarsson
Styrelseledamot

Marta Lorentzi
Kassör



Elin Strand
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2026 06 02



Katarina Öhman
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse
Bostadsrättsföreningen Sjöbo
769628-0564

Undertecknad som av föreningen utsetts att granska räkenskaperna och förvaltning för år 2025 får efter fullgjort uppdrag avge följande:

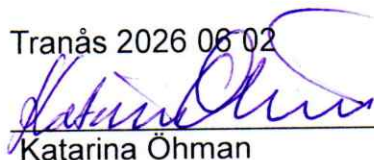
Jag har granskat föreningens räkenskaper och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Samtliga verifikationer och räkenskaper stämmer med bokföringen och förda med ordning och noggrannhet.

Då det under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning tillstyrker jag

- att balans och resultaträkning fastställs
- att årets resultat överförs till ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2025

Tranås 2026 06 02



Katarina Öhman
Revisor