

Årsredovisning för

Brf Sjöbo

769628-0564

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sjöbo, 769628-0564, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 varit försäkrade hos Folksam.

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 redovisningsbyråen 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	Emilia Nordqvist	Årsstämma 2026
Kassör	Marta Lorentzi	Årsstämma 2025
Suppleant	Elisabeth Ingemarsson	Årsstämma 2025
Suppleant	Alexander Hermansson	Årsstämma 2025
Valberedare	Mathilda Holm	Årsstämma 2025
Valberedare	Elin Strand	Årsstämma 2025
Revisor	Katarina Öhman	Årsstämma 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 28:e april 2024.

Styrelsen har haft 14 protokollförda styrelsemöten under 2024.

Projekt/investeringar/underhåll 2024

- Bygglov för de nya balkongerna på Sjöbo 1 och Sjöbo 2 (samt för lägenheterna 1-1002 och 1-1102) blev beviljat av Tranås kommun.
- Fiberanslutning har installerats i gemensamhetslokalen; router inköpt och ett WiFi-har etablerats i lokalen.
- Anläggning av betongtrappa i grässlätten vid Sjöbo 1.
- Gästtoaletten intill gemenskapslokalen har renoverats med bland annat nytt sanitetsporcelain.
- Gemensamma utemöbler har köpts in till uteplatserna som anlades 2023.
- Insamling av pantburkar/flaskor påbörjades under året. Boenden kan, om de önskar, lämna pant där behållningen sedan kommer bostadsrättsföreningen till del.

Aktiviteter

Föreningen har haft två gemensamma fixar/städ-dagar.

Framtida projekt

För 2025 så planerar föreningen:

- 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 20% från och med februari 2024.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i Tkr 2020-12-31
Årsavgifter och hyror	828	721	675	666	655
Resultat efter finansiella poster	-266	-474	-274	-258	-327
Soliditet %	47	47,2	48	49	49
Årsavg./kvm upplåten m bostadsrätt	731	636			
Årsavg. andel i % av totala rörelseintäkter	100	100			
Skuldsättning/kvm	9 902	10 014			
Skuldsättning/kvm upplåten m bostadsrätt	10 956	11 080			
Sparande/kvm	124	94			
Räntekänslighet %	14	20			
Energikostnad/kvm	186	159			

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings fond	Yttre rep underhåll	Balanserad vinst	Årets r esultat
Vid årets början	13 063 000	21 205 164	300 000	-23 592 060	-473 789
Årets avskrivning		-392 738		392 738	
Disposition enl. årsstämmbeslut				-345 039	473 789
Reservering till fond för yttre underhåll			45 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-173 750		
Årets resultat					-266 041
Vid årets slut	13 063 000	20 812 426	171 250	-23 544 361	-266 041

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-23 544 361
Årets resultat	-266 041
Totalt	-23 810 402
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	70 000
Balanseras i ny räkning	-23 880 402
Summa	-23 810 402

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	3	827 761	720 954
Övriga rörelseintäkter		1 433	-
Summa rörelseintäkter		829 194	720 954
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	5	-284 927	-415 240
Övriga externa kostnader		-79 375	-73 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-406 208	-406 208
Rörelseresultat		58 684	-173 729
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 722	1 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-326 447	-301 785
Resultat efter finansiella poster		-266 041	-473 789
Resultat före skatt		-266 041	-473 789
Årets resultat		-266 041	-473 789

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 518 878	21 925 086
		21 518 878	21 925 086
Summa anläggningstillgångar		21 518 878	21 925 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 024	9 008
Övriga fordringar		-	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 740	16 889
		26 764	25 928
<i>Kassa och bank</i>		454 457	296 052
Summa omsättningstillgångar		481 221	321 980
SUMMA TILLGÅNGAR		22 000 099	22 247 066

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 063 000	13 063 000
Uppskrivningsfond	8	20 812 426	21 205 164
Fond för yttre underhåll	9	171 250	300 000
		<u>34 046 676</u>	<u>34 568 164</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-23 544 361	-23 592 060
Årets resultat		-266 041	-473 789
		<u>-23 810 402</u>	<u>-24 065 849</u>
Summa eget kapital		<u>10 236 274</u>	<u>10 502 315</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10,11	11 092 570	11 219 410
		<u>11 092 570</u>	<u>11 219 410</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	126 840	126 840
Leverantörsskulder		28 434	692
Skatteskulder		16 158	16 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		499 823	381 651
		<u>671 255</u>	<u>525 341</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 000 099</u>	<u>22 247 066</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-266 041	-473 789
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		406 208	406 208
		<u>140 167</u>	<u>-67 581</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		140 167	-67 581
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-836	-79
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		145 914	71 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten		285 245	4 045
Investeringsverksamheten		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-126 840	-126 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-126 840	-126 840
Årets kassaflöde		158 405	-122 795
Likvida medel vid årets början		296 052	418 847
Likvida medel vid årets slut		454 457	296 052

Noter till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erlagd ränta	326 447	301 785
Likvida medel	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa bank	<u>454 457</u>	<u>296 052</u>
	454 457	296 052

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

Uppskrivna byggnader	2%
Övriga byggnadskomponenter	2%

Skatt

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka 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/bostädernas 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter och hyror	827 761	720 954
Summa	827 761	720 954

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elavgifter för drivkraft och belysning	157 701	127 758
Vatten och avlopp	53 562	52 000
Sophämtning	8 688	7 458
Fastighetsskatt	8 079	8 079
Reparationer och underhåll	33 274	207 681
Övriga fastighetskostnader	23 623	12 264
Summa	284 927	415 240

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader	326 447	301 785
Summa	326 447	301 785

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<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	-121 952	-108 482
-Årets avskrivning	-13 470	-13 470
Vid årets slut	-135 422	-121 952
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	21 205 164	21 597 902
-Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-392 738	-392 738
Vid årets slut	20 812 426	21 205 164
Redovisat värde vid årets slut	21 518 878	21 925 086
Varav mark	5 077 600	5 077 600

Not 8 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	21 205 164	21 597 902
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-392 738	-392 738
Redovisat värde vid årets slut	20 812 426	21 205 164

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	300 000	260 000
Avsättningar som gjorts under året	45 000	40 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-173 750	-
Redovisat värde vid årets slut	171 250	300 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	<u>11 092 570</u>	<u>11 219 410</u>
	11 092 570	11 219 410
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	<u>10 585 210</u>	<u>10 712 050</u>
	10 585 210	10 712 050

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 346 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>11 092 570</u>	<u>11 219 410</u>
	11 092 570	11 219 410
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>126 840</u>	<u>126 840</u>
	126 840	126 840

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>12 000 000</u>	<u>12 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	12 000 000	12 000 000

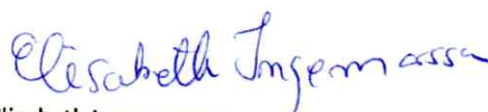
Underskrifter

Tranås den

9/4-2025



Fredrik Borg
Styrelseordförande



Elisabeth Ingemarsson
Tillförordnad styrelseledamot



Marta Lorentzi
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2025



Katarina Öhman
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse
Bostadsrättsföreningen Sjöbo
769628-0564

Undertecknad som av föreningen utsetts att granska räkenskaperna och förvaltning för år 2024 får efter fullgjort uppdrag avge följande:

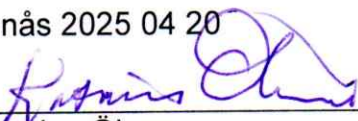
Jag har granskat föreningens räkenskaper och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

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 2024

Tranås 2025 04 20



Katarina Öhman
Revisor