Årsredovisning

för

Brf Sjöbrolid

769629-0852

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Sjöbrolid, med säte i Södertälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-02-18.

Föreningens fastighet
Föreningen förvärvade fastigheten Kyrktornet 6 i Södertälje kommun. Den totala boytan uppgår till 348 kvm fördelat på 5 lägenheter. Byggnadsåret är 1951.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift är 10 074 kr år 2025 för småhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 6 112 000 kr, varav byggnadsvärdet är 4 332 000 kr och markvärde 1 780 000 kr. Värdeår är 1951.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2014-12-13.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 677 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsens förslag till fondsättning år 2025 uppgår till 18 336 kr.

Underhållsplan
Föreningen har ingen underhållsplan.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christoffer Johansson	ordförande
	Tommie Raja-aho	
	Rainer Sellbrand	
	Jonna Söderström	
	Laila Sellbrand	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor
Halvard Målquist
Ackurat Ekonomi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händer har skett under året.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet sex medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	236	239	216	159
Resultat efter finansiella poster	-68	0	62	-100
Soliditet (%)	33,7	34,9	34,7	33,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	677	688	621	458
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 438	5 467	5 496	5 524
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 438	5 467	5 496	5 524
Sparande per kvm (kr/kvm)	-101	56	236	-205
Räntekänslighet (%)	8,0	8,0	8,9	12,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	384	348	227	399
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	99,9	91,1	100,0

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Åsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el och vatten ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust
Föreningens balanserade underskott beror till stor del på grund av avskrivningarna och ökade driftskostnader och räntor. Framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras med hjälp av upptagande av lån och höjda årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 150 000	83 898	-160 044	-217	**1 073 637**
Disposition av föregående års resultat:		15 219	-15 436	217	**0**
Årets resultat				-67 975	**-67 975**
Belopp vid årets utgång	**1 150 000**	**99 117**	**-175 480**	**-67 975**	**1 005 662**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-175 480
årets förlust	-67 975
	-243 455

behandlas så att	
till reservfond avsättes	18 336
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-261 791
	-243 455

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	235 626	239 251
Övriga rörelseintäkter		138	12 468
Summa rörelseintäkter		**235 764**	**251 719**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-180 786	-149 399
Övriga externa kostnader	4	-32 416	-29 025
Avskrivningar		-19 715	-19 715
Summa rörelsekostnader		**-232 917**	**-198 139**
Rörelseresultat		**2 847**	**53 580**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 860	-54 339
Summa finansiella poster		**-70 822**	**-53 797**
Resultat efter finansiella poster		**-67 975**	**-217**
Årets resultat		**-67 975**	**-217**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 928 540	2 948 255
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 928 540**	**2 948 255**
Summa anläggningstillgångar		**2 928 540**	**2 948 255**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	54 240	117 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	5 500	14 119
Summa kortfristiga fordringar		**59 740**	**131 383**
Summa omsättningstillgångar		**59 740**	**131 383**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 988 280**	**3 079 638**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 150 000	1 150 000
Fond för yttre underhåll		99 117	83 898
Summa bundet eget kapital		**1 249 117**	**1 233 898**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-175 480	-160 044
Årets resultat		-67 975	-217
Summa fritt eget kapital		**-243 455**	**-160 261**
Summa eget kapital		**1 005 662**	**1 073 637**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	882 500	892 500
Övriga skulder		45 000	45 000
Summa långfristiga skulder		**927 500**	**937 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 010 000	1 010 000
Leverantörsskulder		5 676	24 216
Skatteskulder		19 599	9 525
Övriga skulder		179	178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	19 664	24 582
Summa kortfristiga skulder		**1 055 118**	**1 068 501**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 988 280**	**3 079 638**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-67 975	-217
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		19 715	19 715
Förändring skatteskuld/fordran		10 074	238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-38 186**	**19 736**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		8 581	3 944
Förändring av kortfristiga skulder		-23 457	-4 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-53 062**	**18 993**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-10 000**	**-10 000**
Årets kassaflöde		**-63 062**	**8 993**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		113 957	104 965
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**50 895**	**113 958**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år

Not 2 Nettoomsättning
I årsavgifterna ingår el och vatten.

	2025	**2024**
Årsavgifter	235 626	239 251
	235 626	**239 251**

Not 3 Driftskostnader

	2025	**2024**
Reparationer	13 096	0
Fastighetsel	111 907	102 100
Vatten och avlopp	21 587	18 903
Avfallshantering	9 050	8 052
Försäkringskostnader	25 146	20 344
	180 786	**149 399**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	**2024**
Fastighetsavgift	10 074	9 525
Ekonomisk förvaltning	20 676	19 500
Övriga poster	1 666	0
	32 416	**29 025**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 142 156	3 142 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 142 156**	**3 142 156**
Ingående avskrivningar	-193 900	-174 185
Årets avskrivningar	-19 715	-19 715
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-213 615**	**-193 900**
Utgående redovisat värde	**2 928 541**	**2 948 256**

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 345	3 307
Avräkningskonto förvaltare	50 895	113 957
	54 240	**117 264**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	5 500	9 168
Ekonomisk förvaltning	0	4 951
	5 500	**14 119**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek, 416441	1,730	2025-03-01	0	1 000 000
Stadshypotek, 672854	4,540	2027-03-01	892 500	902 500
Stadshypotek, 750397	3,143	2026-03-02	1 000 000	0
			1 892 500	**1 902 500**
Kortfristig del av långfristig skuld			1 010 000	1 010 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 1 000 000 kr
Årlig amortering: 10 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	2 445	0
Fastighetsel	12 897	13 118
Avfallskostnader	2 281	2 024
Vatten- och avlopp	2 041	1 575
Förutbetalda avgifter och hyror	0	7 866
	19 664	**24 583**

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	**2 000 000**

Årsredovisningar har beslutats 30 juni 2026.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christoffer Johansson
Ordförande

Rainer Sellbrand

Tommie Raja-Aho

Jonnna Söderström

Laila Sellbrand

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

Halvard Målquist
Revisor
Ackurat Ekonomi AB

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Sjöbrolid.pdf

Kvittensen skapad: 2026-08-11 13:42:02

Dokumentet är undertecknat av:

RAINER SELLBRAND (19431112XXXX) Styrelsemedlem	2026-08-10 13:44:59
LARS HALVARD MÅLQUIST (19700302XXXX) Revisor	2026-08-11 13:42:02
JONNA JOSEFIN SÖDERSTRÖM (19920609XXXX) Styrelsemedlem	2026-07-20 14:19:46
Christoffer Alexander Johansson (19960119XXXX) Styrelsemedlem	2026-08-01 10:51:46
LAILA SELLBRAND (19450405XXXX) Styrelsemedlem	2026-07-18 10:30:14
Tommi Johannes Raja-Aho (19740921XXXX) Styrelsemedlem	2026-07-14 11:44:24

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Sjöbrolid.pdf (402911 byte)

0A4D6FDD0CD0A66BAAD45C34B0B91A3603DE3D3390A919C183DD80CE908990DB8F854407C4669D6F0402
E7F0FDB0529C8533A72C80F3891BBCA26715CE0BBFFF

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sjöbrolid org.nr 769629-0852

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sjöbrolid för år 2025

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 för föreningen. Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Sjöbrolid för år 2025

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

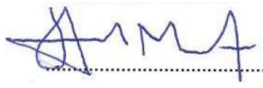
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2026-08-11

Ackurat Ekonomi AB



Halvard Målquist

Revisor

