

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Sjöbrolid

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sjöbrolid, med säte i Södertälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 9 525 kr år 2024 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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 688 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 2024 uppgår till 15 219 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 händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet sex medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	239	216	159	157
Resultat efter finansiella poster	0	62	-100	-34
Soliditet (%)	34,9	34,7	33,6	35,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	688	621	458	451
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 467	5 496	5 524	5 553
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 467	5 496	5 524	5 553
Sparande per kvm (kr/kvm)	56	236	-205	-41
Räntekänslighet (%)	8,0	8,9	12,1	12,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	348	227	399	251
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	91,1	100,0	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.

Årsavgift/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

Tidigare år har avskrivningar inte täckts av åravgifterna. Årets förlust beror på kraftigt ökade räntekostnader. Bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska åtaganden kan därför komma att, vid behov, finansieras av avgiftshöjningar samt nya banklån. De huvudsakliga åtagandena bedöms utgöras av framtida underhåll på byggnad och räntor.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 150 000	68 679	-207 316	62 491	1 073 854
Disposition av föregående års resultat:		15 219	47 272	-62 491	0
Årets resultat				-217	-217
Belopp vid årets utgång	1 150 000	83 898	-160 044	-217	1 073 637

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-160 044
årets förlust	-217
	-160 261
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	15 219
i ny räkning överföres	-175 480
	-160 261

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	239 251	215 990
Övriga rörelseintäkter		12 468	21 220
Summa rörelseintäkter		251 719	237 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-149 399	-92 195
Övriga externa kostnader	4	-29 025	-30 178
Avskrivningar		-19 715	-19 715
Summa rörelsekostnader		-198 139	-142 088
Rörelseresultat		53 580	95 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		542	172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 339	-32 803
Summa finansiella poster		-53 797	-32 631
Resultat efter finansiella poster		-217	62 491
Årets resultat		-217	62 491

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 948 255	2 967 970
Summa materiella anläggningstillgångar		2 948 255	2 967 970
Summa anläggningstillgångar		2 948 255	2 967 970
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	117 264	117 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14 119	8 882
Summa kortfristiga fordringar		131 383	126 335
Summa omsättningstillgångar		131 383	126 335
SUMMA TILLGÅNGAR		3 079 638	3 094 305

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 150 000	1 150 000
Fond för yttre underhåll		83 898	68 679
Summa bundet eget kapital		1 233 898	1 218 679
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-160 044	-207 316
Årets resultat		-217	62 491
Summa fritt eget kapital		-160 261	-144 825
Summa eget kapital		1 073 637	1 073 854
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	892 500	1 000 000
Övriga skulder		45 000	45 000
Summa långfristiga skulder		937 500	1 045 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 010 000	912 500
Förskott från kunder		0	197
Leverantörsskulder		24 216	6 743
Skatteskulder		9 525	9 287
Övriga skulder		178	59
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	24 582	46 665
Summa kortfristiga skulder		1 068 501	975 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 079 638	3 094 305

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-217	62 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19 715	19 715
Förändring skatteskuld/fordran	238	-8 111

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

19 736 74 096

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	3 944	-18 317
Förändring av kortfristiga skulder	-4 687	-2 027

Kassaflöde från den löpande verksamheten

18 993 53 752

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-10 000	35 000
---	---------	--------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 000 35 000

Årets kassaflöde

8 993 88 752

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	104 965	16 213
--	---------	--------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

113 958 104 965

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.

	2024	2023
Årsavgifter	239 251	215 990
	239 251	215 990

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsel	102 100	67 574
Vatten och avlopp	18 903	11 421
Avfallshantering	8 052	9 189
Försäkringskostnader	20 344	4 011
	149 399	92 195

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	9 525	9 287
Ekonomisk förvaltning	19 500	14 831
Bankkostnader	0	3 100
Övriga poster	0	2 960
	29 025	30 178

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 142 156	3 142 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 142 156	3 142 156
Ingående avskrivningar	-174 185	-154 470
Årets avskrivningar	-19 715	-19 715
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193 900	-174 185
Utgående redovisat värde	2 948 256	2 967 971

Not 6 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 307	12 488
Avräkningskonto förvaltare	113 957	104 965
	117 264	117 453

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	9 168	4 007
Ekonomisk förvaltning	4 951	4 875
	14 119	8 882

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek, 416441	1,73	2025-03-01	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek, 672854	4,54	2027-03-01	902 500	912 500
			1 902 500	1 912 500

Kortfristig del av långfristig skuld	1 010 000	10 000
--------------------------------------	-----------	--------

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsel	13 118	14 200
Avfallskostnader	2 024	0
Vatten- och avlopp	1 575	1 062
Förutbetalda avgifter och hyror	7 866	31 403
	24 583	46 665

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

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_2024_BRF_Sjöbrolid.pdf

Kvittensen skapad: 2025-07-14 21:25:30

Dokumentet är undertecknat av:

	Christoffer Alexander Johansson (19960119XXXX) Styrelsemedlem	2025-07-08 10:58:18
	JONNA JOSEFIN SÖDERSTRÖM (19920609XXXX) Styrelsemedlem	2025-07-11 13:08:36
	LARS HALVARD MÅLQUIST (19700302XXXX) Revisor	2025-07-14 21:25:30
	Tommi Johannes Raja-Aho (19740921XXXX) Styrelsemedlem	2025-07-08 13:20:25
	Laila Sellbrand (19450405XXXX) Styrelsemedlem	2025-07-12 16:57:35
	RAINER SELLBRAND (19431112XXXX) Styrelsemedlem	2025-07-09 13:15:54



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Sjöbrolid.pdf (1099890 byte)

372C114F8FAC7C832E6AEC211E08984FD9412C946400282FEC018F946B2CC9444A98469CC7BDB1D3AAE5
40C47C0FA847569C35D62EFCDA1CA911A0BFB87CB460

<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 2024

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 2024 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 2024

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.

Ackurat Ekonomi AB

.....

Halvard Målquist

Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-07-14 21:32:52

Dokumentet är undertecknat av:



LARS HALVARD MÅLQUIST (19700302XXXX) Revisor

2025-07-14 21:32:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (201656 byte)

6EAADE40DC2E52BE919F3D33EFFC34B08569076B77FBB1030712B01A9328742FD26A89ED350AB62D2720
84579195535CDF048196F3663049BE670CE4094F22CA

<https://esign.summera.support/verify>

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

 **summera** support