

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1**

716404-4211

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Sjöbergs Hage nr 1 i Mörbylånga Kommun med äganderätt. Föreningen innehåller 32 bostadsrättslägenheter med carport fördelat på 16 hus med byggnadsår 1988.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Åsa Holmberg	Ledamot, ordförande
Fredrik Bäckström	Ledamot, kassör
Annica Eklöf	Ledamot
Linn Andersson	Ledamot
Margareta Lövström	Suppleant
Per-Ola Johansson	Suppleant

### Revisorer

Revisor för året har varit Jonas Pile, Ekonomihuset på Öland AB.

### Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt hållit sammanträden en gång per månad och vid behov.

### Lägenhetsfördelning

Sjöbergs Hage nr 1 har 12 lägenheter på 2 rum och kök på vardera 58 m<sup>2</sup>. 20 lägenheter på 4 rum och kök på vardera 112 m<sup>2</sup>. Varje lägenhet disponerar en carport med eluttag.

### Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 32 lägenheter har under året 1 lägenhet överlåtits.

### Förvaltning

Ekonomihuset på Öland AB har skött bokföring, förvaltning, löpande rådgivning, bokslut och upprättande av årsredovisning.

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 1/1 2025 med 10%

### Underhållsplan

Underhållsplanen finns att ta del av hos styrelsen.

Fasadtvätt och taktvätt vid behov. Tak med 10-års intervaller, fasader när så behövs.

### **Reparationer**

Under 2025 har endast mindre reparationer utförts.

### **Planer för framtid**

Under 2026 kommer takbyte och utökning av solcellsanläggning på de sista byggnaderna genomföras. I övrigt enligt underhållsplan.

### **Fastighetens taxeringsvärde**

Fastighetens taxeringsvärde är 31 572 000 kr, därav byggnad 20 148 000 kr och markvärde 11 424 000 kr. Totala markytan är 9082 kvadratmeter.

### **Fastighetsförsäkring**

Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina Försäkringar Öland med kontor i Färjestaden. Föreningen tecknar fr o m 1 aug 2013 kollektiv hemförsäkring för bostadsrätt. BRF innehavare försäkrar lösöret. Maskinförsäkring ingår för maskiner som tillhör fastigheten.

### **Avskrivningar byggnad**

Fr o m 1/1-14 tillämpas linjär avskrivning med 1% enligt de nya reglerna för K2-årsredovisning.

Fr o m 1/1-15 höjdes avskrivningen till 2%.

2025 uppgår avskrivningen till 275 482 kr.

### **Ekonomi**

Lån 616-5	6 525 000	3 mån	2,99 % vid årsskiftet	Amortering 250 000 kr/år
Lån 705-6	4 000 000	Omsättes 2029-02-15	4,00 %	
Lån 716-3	4 000 000	Omsättes 2027-02-15	2,25%	
Lån 986-5	4 300 000	Omsättes 2028-02-15	4,1%	

Lån totalt vid årsskiftet 18 825 000 kr.

Under förutsättning att stämman godkänner bokförd avsättning av fond för yttre underhåll med 61 460 kronor, föreslår styrelsen att årets vinst 169 186 kr och ansamlad förlust 7 852 576 kr överförs till ny räkning. Fonden för yttre underhåll är nu 120 540 kr.

Föreningen har sitt säte i Färjestaden.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

2024 installerades en solcellsanläggning med gemensamt elabonnemang vilket varit i drift hela kalenderåret 2025. Avläsning/utdebitering el görs varje månad till den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Ökade kostnader för el balanseras av avläsning/utdebitering el och administrativa kostnader.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter *	2 258	1 881	1 612	1 586
Resultat efter finansiella poster	169	-3 607	-1 822	270
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 412,00	6 497,00	5 052,00	4 968,00
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	769,00	641,00	549,00	0,00
Sparande kr/m <sup>2</sup>	162,00	-1 126,00	-522,00	0,00
Räntekänslighet (%)	8,34	10,14	9,20	0,00
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> **	180,00	122,00	53,72	0,00

Beräkningsgrund 2 936 m<sup>2</sup>.

\* Inklusiv utdebitering av el/försäljning el.

\*\* Total kostnad för el och vatten för bostadsrätter inklusive 389 498 kr för el och 2 599 kr för vatten som vidaredebiterats under året.

Det har efter lagändring tillkommit nya nyckeltal från 2023 som information i bostadsrättsföreningars årsredovisning, därav inga jämförelsetal tidigare år.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Grundfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	410 671	810 600	59 080	-4 184 207	-3 606 909	-6 510 765
Disposition av föregående års resultat:				-3 606 909	3 606 909	0
Avsättning yttre fond			61 460	-61 460		0
Årets resultat					169 186	169 186
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>410 671</b>	<b>810 600</b>	<b>120 540</b>	<b>-7 852 576</b>	<b>169 186</b>	<b>-6 341 579</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 852 576
årets vinst	169 186
	<b>-7 683 390</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-7 683 390
	<b>-7 683 390</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>	<b>2</b>		
Årsavgifter		2 258 258	1 880 829
Övriga rörelseintäkter		53 010	30 200
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 311 268</b>	<b>1 911 029</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader/driftskostnader	<b>3</b>	-1 103 053	-4 454 243
Personalkostnader	<b>4</b>	-84 219	-102 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-307 372	-299 789
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 494 644</b>	<b>-4 856 529</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>816 624</b>	<b>-2 945 500</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 307	25 437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-651 745	-686 846
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-647 438</b>	<b>-661 409</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>169 186</b>	<b>-3 606 909</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>169 186</b>	<b>-3 606 909</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>169 186</b>	<b>-3 606 909</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 105 824	12 381 306
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	93 486	125 376
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 199 310</b>	<b>12 506 682</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 199 310</b>	<b>12 506 682</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 012	6 443
Övriga fordringar		20 959	20 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	55 155	55 109
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80 126</b>	<b>82 297</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		577 646	364 313
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>577 646</b>	<b>364 313</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>657 772</b>	<b>446 610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 857 082</b>	<b>12 953 292</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		410 671	410 671
Grundfond		810 600	810 600
Fond för yttre underhåll	8	120 540	59 080
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 341 811</b>	<b>1 280 351</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 852 576	-4 184 206
Årets resultat		169 186	-3 606 909
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 683 390</b>	<b>-7 791 115</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-6 341 579</b>	<b>-6 510 764</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 575 000	18 825 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 575 000</b>	<b>18 825 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		63 065	69 152
Skatteskulder	10	39 943	29 461
Övriga skulder		815	970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	269 838	289 473
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>623 661</b>	<b>639 056</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 857 082</b>	<b>12 953 292</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		169 186	-3 750 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		307 372	299 789
Betald skatt		10 482	7 855
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>487 040</b>	<b>-3 443 266</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 431	-6 443
Förändring av kortfristiga fordringar		-260	-24 550
Förändring av leverantörsskulder		-6 087	68 215
Förändring av kortfristiga skulder		-19 791	115 238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>463 333</b>	<b>-3 290 806</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-913 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-913 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	4 362 500
Amortering av lån		-250 000	-125 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-250 000</b>	<b>4 237 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>213 333</b>	<b>33 694</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		364 313	330 619
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>577 646</b>	<b>364 313</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Lån per kvadratmeter

Föreningens sammanlagda räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Årsavgift per kvadratmeter

Årsavgifter dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat + avskrivningar dividerat med den totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet (%)

Föreningens låneskuld dividerat med årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter

Uppvärmning-, el- och vatten och avlopps kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Beräkningsgrund - total boyta i föreningen 2 936 m<sup>2</sup>.

#### Kassaflödesanalys

Resultat efter finansiella poster justeras med uttag för yttre fond.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2025	2024
Månadsavgifter	1 866 162	1 696 636
Debitering el Brf	389 497	182 159
Försäljning el överskott	2 599	2 034
Övriga ersättningar - administrativ avgift	51 540	30 200
Överlåtelse/pantsättningsavgift	1 470	0
	<b>2 311 268</b>	<b>1 911 029</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader/drifstkostnader

	2025	2024
Elkostnader	401 200	203 671
Vatten och avlopp	127 580	154 234
Städning och renhållning	48 584	55 814
Reparation och underhåll	24 633	3 659 937
Fastighetsskatt	236 790	236 790
Förbrukningsinventarier	6 737	180
Förbrukningsmaterial	2 596	2 724
Reparation/underhåll inventarier	170	3 130
Företagsförsäkring	99 124	92 377
Redovisningstjänster	127 738	150 854
Bankkostnader	2 200	14 965
Övriga externa kostnader	25 701	23 567
Uttag yttre fond	0	-144 000
	<b>1 103 053</b>	<b>4 454 243</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvoden och löner	63 500	76 500
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	20 719 (2 642)	25 997 4 365)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>84 219</b>	<b>102 497</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 485 561	19 572 561
Inköp	0	913 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 485 561</b>	<b>20 485 561</b>
Ingående avskrivningar	-8 104 255	-7 836 356
Årets avskrivningar enligt plan	-275 482	-267 899
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 379 737</b>	<b>-8 104 255</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 105 824</b>	<b>12 381 306</b>
Taxeringsvärden byggnader	20 148 000	20 148 000
Taxeringsvärden mark	11 424 000	11 424 000
	<b>31 572 000</b>	<b>31 572 000</b>
Bokfört värde byggnader	10 787 151	11 062 633
Bokfört värde mark	1 318 673	1 318 673
	<b>12 105 824</b>	<b>12 381 306</b>

Posten avser fastigheten Mörbylånga Färjestaden 1:159.

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	318 900	318 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>318 900</b>	<b>318 900</b>
Ingående avskrivningar	-193 524	-161 634
Årets avskrivningar	-31 890	-31 890
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-225 414</b>	<b>-193 524</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 486</b>	<b>125 376</b>

Posten avser fiberanslutning.

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Elavisering - december 2025 (aviseras januari -26)	55 155	55 109
	<b>55 155</b>	<b>55 109</b>

**Not 8 Yttre reparationsfond**

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	59 080	144 360
0,3% av byggnadskostnaden 20 485 561 kronor enligt stadgar	61 460	58 720
Uttag av yttre fond	0	-144 000
	<b>120 540</b>	<b>59 080</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	17 575 000	17 825 000
	<b>17 575 000</b>	<b>17 825 000</b>

**Not 10 Övriga skulder och skatteskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	434 700	207 900
Skatteskulder	-474 643	-237 361
	<b>-39 943</b>	<b>-29 461</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	46 696	63 630
Förutbetalda månadsavgifter	152 169	141 726
Övriga upplupna kostnader	70 973	84 117
	<b>269 838</b>	<b>289 473</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Mörbylånga Färjestaden 1:159	19 137 500	19 137 500
	<b>19 137 500</b>	<b>19 137 500</b>

Årsredovisningen beslutades den 25 mars 2026

Färjestaden



Åsa Holmberg  
Ordförande  
2026-03-25



Fredrik Bäckström

2026-03-25



Linn Andersson

2026-03-25



Annica Eklöf

2026-03-25

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2026



Jonas Pile  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1, org nr 716404-4211

Undertecknad av Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1 utsedd revisor får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning för tiden 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min bedömning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1 finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändigt för att upprätta årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Styrelsen ansvarar vidare för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat beslut och åtgärder för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med gällande stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Föreningens intäkter och kostnader under året samt föreningens ställning vid verksamhetsårets utgång framgår av årsredovisningen.

Redovisningen ger en rättvisande bild av resultatet och ekonomisk ställning vid räkenskapsårets utgång.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Borgholm 2026-03-25



Jonas Pile

Av Bostadsrättsföreningen Sjöbergs Hage nr 1 revisor