

Årsredovisning

för

BRF Sjöheden

716404-4807

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Sjöheden 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

Bostadsrättsföreningen har som ändamål att upplåta lägenheter för permanentboende till medlemmarna med bostadsrätt utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Föreningens fastighet Färjestaden 1:284 med äganderätt innehåller 24 bostadsrättslägenheter fördelade på 12 parhus och 12 garageplatser på Telegatan i Färjestaden. Fastighetens totala area uppgår till 10 742 m². Brf Sjöheden registrerades hos Bolagsverket 1988 och lägenheterna stod inflyttningsklara under 1989. Föreningen har sitt säte i Mörbylånga Kommun på Öland. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Sven Bengtsson	ordförande
Lena Sandell	
Gunilla Johansson	
Kerstin Fungmark	
Anja Bylin	

Suppleant har varit:
Christina Dewerud

Revisorer

Revisor har varit Anja Bjerleus med Jörgen Gottfridsson som suppleant.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2025.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen informerar via föreningens gemensamma anslagstavla, informationsblad i medlemmars brevlådor samt genom föreningens hemsida. (www.brfsjohagen.wordpress.com).

Styrelsen kommunicerar även med varandra mellan mötena angående föreningsangelägenheter i en WhatsApp-grupp och via e-post.

Vårstämdningen genomfördes den 26 april.

Brf Sjöhedens sommarfest kunde traditionsenligt hållas den 26 juli.

Föreningen är sedan 2021 medlem i Bostadsrätterna. Bostadsrätterna är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar, som bl a ger vägledning, råd och stöd till styrelser.

Byggnad och lägenhetsfördelning

Bostädernas totala primära bruksarea uppgår till 1 814 m². Den sekundära bruksarean uppgår till 487 m². Konstruktionen på byggnaderna är källarlösa enplanshus av typen parhus och de 24 lägenheternas fördelning är 8 st 2 rum och kök (64,8 m²), 8 st 3 rum och kök (75,6 m²) och 8 st 4 rum och kök (86,4 m²).

Lägenhetsöverlåtelse

Av föreningens 24 medlemslägenheter har under året en lägenhet överlåtits.

Styrelsen har beslutat att tillämpa överlåtelseavgift och pantsättningsavgift vid försäljning, enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och tas ut på 2,5% av innevarande års basbelopp. Pantsättningsavgiften tas ut på 1% av innevarande års basbelopp.

Förvaltning

Styrelsen har vid förvaltningsarbetet biträtt av Ekonomihuset på Öland AB.

Årsavgifter

2025 höjdes årsavgifterna med 3% för både bostäder och garageplatser i bostadsrättsföreningen.

Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2064. Underhållsplanen finns tillgänglig hos styrelsen. Underhållsplanen kan komma att revideras år från år.

Reparationer

Under verksamhetsåret har följande reparationer och underhåll utförts:

- Bytt en takfläkt
- Pannreparationer - tre expansionskärl och en säkerhetsventil

Historiska större arbeten

- Installation av Telia öppen fiber (2015)
- Fasadmålning (2019/2020)
- Nya hänggränsor och stuprör på bostadshus och garagelängor(2020/2021)
- Ombyggnation av tak inklusive nya takpannor (2021)

Planer för framtid

Styrelsen bedömer att följande större underhållsarbeten/reparationer bör åtgärdas under de närmaste fem åren (ungefärligt år inom parantes). Till grund för styrelsens bedömning ligger bland annat besiktningar utförda av behöriga fackmän.

- Besiktning och service av värmesystem (2026)
- Byte av termostater och radiatorventiler vid behov (2025-2026)
- Vid behov byta ut resterande 22 värmepannor
- Ventilationskontroll med ev. åtgärder (2028)
- Takrengöring (2028)
- Besiktning och service av värmesystem (2028)
- Stampspolning
- Mekanisk takfläkt - rengöring/service (2028)
- Fylla i parkeringslinjer (2029)

Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheten taxeras som småhusenhet, grupphusområde och är taxerad till 25 480 000 kr, varav markvärdet 10 416 000 kr. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 10 742 m².

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Kalmar Län.

Avskrivningar

Från och med 1/1 2014 tillämpas linjär avskrivning enligt de nya reglerna för K2-årsredovisning. Från och med 1/1 2015 höjdes avskrivningen till 2%. Årets avskrivningar på byggnader uppgår till 326 855 kr. Byggnadsinventarier har avskrivits med 13 151 kr och är nu avskrivna.

Lån

Föreningen har 5 stycken lån hos Stadshypotek.

Låneskulder per 31/12 2025 var enligt följande:

- 4 418 750 1,33% bundet till 2026-10-30 = räntekostnader 58 769 kr/år
- 2 500 000 1,30% bundet till 2026-09-30 = räntekostnader 32 500 kr/år
- 1 975 000 3,06% bundet till 2026-04-30 = räntekostnader 60 435 kr/år
(amorteras med 300 000 kr/år fr.o.m. 1/6 2023)
- 3 110 000 3,08% bundet till 2027-04-30 = räntekostnader 95 788 kr/år
- 1 435 000 3,14% bundet till 2027-12-01 = räntekostnader 45 059 kr/år

Total skuld per 31/12 2025: 13 438 750 kr.

Under året har två av föreningens lån omförhandlats till bunden ränta 1 år.

Amorteringen på lånen har under räkenskapsåret varit 365 000 kr.

Ställda panter

Ställda panter uppgår till 15 355 000 kr.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande balans- och resultaträkningar.

Under förutsättning att stämman godkänner bokförd avsättning
till fond för yttre underhåll med

127 400

föreslår styrelsen att årets vinst

204 782

och balanserad vinst 697 376 kr överföres i ny räkning.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter (Tkr)	1 310	1 272	1 240	1 219
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	205	167	169	85
Soliditet (%)	13,97	12,98	12,35	11,60
Lån kr/m ²	7 408	7 610	7 775	7 924
Årsavgifter för bostäder kr/m ²	722	701	684	0
Sparande kr/m ²	300	289	290	0
Räntekänslighet (%)	10	11	11	0
Energikostnad kr/m ² *	5	5	5	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Beräkningsgrund boarea 1 814 m².

*Bostadsrättsinnehavaren betalar för uppvärmning-, el och vatten och avloppskostnader.

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	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	773 000	468 513	730 028	166 748	2 138 289
Avsättn. yttre reparationsfond		127 400	-127 400		0
Avsättn. medl. inre fond			-72 000		-72 000
Disposition av föregående års resultat:			166 748	-166 748	0
Årets resultat				204 782	204 782
Belopp vid årets utgång	773 000	595 913	697 376	204 782	2 271 071

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	697 376
årets vinst	204 782
	902 158
disponeras så att	
i ny räkning överföres	902 158
	902 158

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter		1 309 770	1 271 577
Övriga rörelseintäkter		1 470	1 432
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 311 240	1 273 009
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-428 482	-422 851
Personalkostnader	3	-54 562	-55 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-340 006	-356 855
Summa rörelsekostnader		-823 050	-834 986
Rörelseresultat		488 190	438 023
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 352	27 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-301 760	-299 076
Summa finansiella poster		-283 408	-271 275
Resultat efter finansiella poster		204 782	166 748
Resultat före skatt		204 782	166 748
Årets resultat		204 782	166 748

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 688 759	15 015 614
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	13 151
Summa materiella anläggningstillgångar		14 688 759	15 028 765
Summa anläggningstillgångar		14 688 759	15 028 765
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		309	296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 186	2 023
Summa kortfristiga fordringar		23 495	2 319
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 542 910	1 438 202
Summa kassa och bank		1 542 910	1 438 202
Summa omsättningstillgångar		1 566 405	1 440 521
SUMMA TILLGÅNGAR		16 255 164	16 469 286

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

773 000

773 000

Fond för yttre underhåll

9

595 913

468 513

Summa bundet eget kapital

1 368 913

1 241 513

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

697 376

730 027

Årets resultat

204 782

166 748

Summa fritt eget kapital

902 158

896 775

Summa eget kapital

2 271 071

2 138 288

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

13 138 750

13 503 750

Summa långfristiga skulder

13 138 750

13 503 750

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

300 000

300 000

Skatteskulder

68 618

41 126

Övriga skulder

12, 13

319 893

322 383

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

156 832

163 739

Summa kortfristiga skulder

845 343

827 248

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 255 164

16 469 286

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	488 190	438 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	340 006	356 855
Erhållen ränta	19 079	25 778
Erlagd ränta	-306 547	-280 932
Betald inkomstskatt	-163 621	134 279

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

377 107 674 003

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-21 890	0
Förändring av kortfristiga skulder	114 491	-99 393

Kassaflöde från den löpande verksamheten

469 708 574 610

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-365 000	-300 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-365 000 -300 000

Årets kassaflöde

104 708 274 610

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 438 202	1 163 592
Likvida medel vid årets slut	1 542 910	1 438 202

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 1 814 m².

Not 2 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga externa kostnader		
Redovisning och förvaltning	88 041	91 011
Reparation/underhåll fastighet	42 477	40 414
Revisionsarvoden	-4 001	6 500
El	8 684	8 456
Företagsförsäkring	35 179	45 738
Renhållning, städning	24 689	25 035
Bankkostnader	3 819	2 157
Övrigt	2 188	4 589
Fastighetsavgift	191 100	191 100
Förbrukningsmaterial	425	5 381
Reparation/underhåll inventarier	4 313	2 470
Förbrukningsinventarier	31 568	0
	428 482	422 851

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Män	0,25	0,25
	0,25	0,25
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	19 400	21 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	5 762	6 706
Styrelsearvode	29 400	27 574
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	54 562	55 280

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivning fastigheten	326 855	326 855
Avskrivning byggnadsinventarier	13 151	30 000
	340 006	356 855

Not 5 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	301 760	298 505
	301 760	298 505

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 478 905	19 478 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 478 905	19 478 905
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 463 291	-4 136 436
Årets avskrivningar enligt plan	-326 885	-326 855
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 790 176	-4 463 291
	14 688 729	15 015 614
Taxeringsvärden byggnader Färjestaden 1:284	15 064 000	15 064 000
Taxeringsvärden mark	10 416 000	10 416 000
	25 480 000	25 480 000
Bokfört värde byggnader Färjestaden 1:284	13 236 411	13 563 296
Bokfört värde mark	1 452 318	1 452 318
	14 688 729	15 015 614

Not 7 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	993 000	993 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	993 000	993 000
Ingående avskrivningar	-979 849	-949 849
Årets avskrivningar enligt plan	-13 151	-30 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-993 000	-979 849
Utgående redovisat värde	0	13 151

Not 8 Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Penningmarknadskonto Handelsbanken	515 006	878 327
Placeringskonto	1 027 904	559 875
	1 542 910	1 438 202

Not 9 Föreningens yttre reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	468 513	341 113
Uttag	0	0
Avsättn. för framtida fastig.underhåll 0,5% av taxv.	127 400	127 400
	595 913	468 513

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Avser 4 st fastighetslån.

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	13 438 750	13 803 750
Nästa års amortering	-300 000	-300 000
	13 138 750	13 503 750

Not 11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek nästa års amortering	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not 12 Övriga skulder/inre fond

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	302 150	232 801
Årets avsättning	72 000	72 000
Årets uttag	-68 098	-2 651
	306 052	302 150

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Innehållen källskatt	9 629	13 792
Soc. avgifter	4 212	6 441
	13 841	20 233

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	109 095	103 717
Upplupen ej betald ränta	24 329	29 116
Revisions- och redovisningsarvode	23 408	21 000
Övriga upplupna kostnader	0	9 906
	156 832	163 739

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev	15 355 000	15 355 000
	15 355 000	15 355 000

Pantbrev på 15 355 000:- inom 15 355 000:- i fastigheten Mörbylån Färjestaden 1:284 som säkerhet i lån.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tre av föreningens lån ska placeras om under 2026.

Årsredovisningen beslutades den 24 april 2026

Färjestaden

Sven Bengtsson
Ordförande
2026-04-24

Lena Sandell
2026-04-24

Kerstin Fungmark
2026-04-24

Gunilla Johansson
2026-04-24

Anja Bylin
2026-04-24

Min revisionsberättelse har lämnats

Anja Bjerleus
Revisor