

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sebohus

726000-1958

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sebohus, 726000-1958 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sebohus Nr 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades år 1944-04-11 och har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vättern 16 och Vävstolen 12 som uppfördes 1945. Fastigheten består av 30 lägenheter i fem byggnader.

Adresser: Källgatan 4 A-F, Källgatan 6 A-F, Källgatan 8 A-F, Källgatan 10 A-F, Källgatan 12 A-F

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>Rok</i>	<i>Boarea, m²</i>	<i>Biarea m²</i>
30	3	74	26
30		74	26

Total boarea är ca 2 220 m²

Total biarea är ca 780 m²

Total yta är ca 3 000 m²

Fastighetens tekniska status

Under 2014 upprättades en underhållsplan för föreningens fastighet.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar.

Överlåtelser

30 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har gemensam tomt som alla bostadsrättshavare har tillgång till.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 3 maj 2021

Ann Stigestad	Ordförande
Kia Vornanen	Kassör
Hans Öström	Ledamot
Carina Friberg	Ledamot
Daniel Åkerlund	Ledamot
Johan Brodén	Suppleant

Under året har det hållits 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Föreningsvald: Marcus Rylner
Suppleant: Anais Schönborg

Valberedning

Lena Holmqvist
Anne-Marie Wigren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en omfattande investering i form av byggande av brandceller utifrån myndighets direktiv. I samband med denna åtgärd beslutade styrelsen att även tidigarelägga utbytet av fastigheternas takplattor. Renoveringen genomfördes framgångsrikt under hösten och några mindre korrigeringar kommer avsluta projektet under april 2022.

Under året har det pågått dialog kring utbyggnationer av olika slag inom föreningen. Med anledning av detta genomfördes en extra stämma där föreningen beslutade att avslå framtida önskemål från föreningsmedlemmar gällande utbyggnad av permanent boyta, sk attefallstillbyggnad. Föreningen kommer även fortsättningsvis att tillstå utbyggnationer av altaner eller inglasade uterum.

Under året har det skapats olika arbetsgrupper inom ramarna för föreningens och styrelsens arbete. Dessa grupper kommer utvecklas under 2022 för att öka involveringen av föreningens medlemmar samt bidra till minskade kostnader för löpande underhåll.

Föreningens hemsida har fått ett nytt utseende och uppdaterats med aktuell information. Styrelsen har under året arbetat aktivt med kommunikation till medlemmarna och har löpande skickat information via digitala kanaler.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens intäkter har under året uppgått till 1 154 175 kr
Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -33 545kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2022 kommer att höjas med 300 kr / månaden från 1/1 och uppgår då till 535 kr / kvm total bostadsyta.

Fond för yttre underhåll

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 154 175	1 117 700	1 084 800	1 059 515
Resultat efter finansiella poster	-33 545	110 255	81 985	-200 757
Soliditet, %	17,1	58,5	58,5	51,4
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	486	486	-	-
Lån, kr/m ²	1 128	128	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,62	1,89	-	-
Driftskostnad, kr/m ²	200	221	-	-

Årsredovisning upprättad enligt K3, inga jämförelsetal har räknats om. Första året för K3 var 2021
Skuldräntan för 2021 beror på att lån togs i slutet av året.

Eget kapital

	Insatskapital	Reservfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 513	259 000	235 098	143 539	110 255
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat				110 255	-110 255
Underhållsfond, avsättning			87 390	-87 389	
Årets resultat					-33 545
Vid årets slut	32 513	259 000	322 488	166 405	-33 545

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	166 405
årets resultat	-33 546
Totalt	132 859
Avsättning till fond för yttre underhåll	400 000
Balanseras i ny räkning	-267 141
Summa	132 859

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 154 175	1 117 700
		1 154 175	1 117 700
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-957 292	-859 794
Administrationskostnader	4	-94 361	-18 295
Personalkostnader	5	-59 702	-58 502
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-17 802	-63 245
Rörelseresultat		25 018	117 864
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 563	-7 609
Resultat efter finansiella poster		-33 545	110 255
Resultat före skatt		-33 545	110 255
Årets resultat		-33 545	110 255

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	523 439	541 241
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 791 180	-
		<u>2 314 619</u>	<u>541 241</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 314 619</u>	<u>541 241</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		628	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>31 202</u>	<u>32 482</u>
		31 830	32 482
Kassa och bank		<u>2 031 139</u>	<u>761 221</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 062 969</u>	<u>793 703</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 377 588</u>	<u>1 334 944</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		32 513	32 513
Reservfond		259 000	259 000
Fond för utvecklingsutgifter		322 488	-
Fond för yttre underhåll		-	235 098
		<u>614 001</u>	<u>526 611</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		166 405	143 539
Årets resultat		-33 545	110 255
		<u>132 860</u>	<u>253 794</u>
Summa eget kapital		<u>746 861</u>	<u>780 405</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 314 848	382 500
		<u>3 314 848</u>	<u>382 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	67 652	-
Leverantörsskulder		51 479	-
Skatteskulder		35 434	31 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		161 314	140 271
		<u>315 879</u>	<u>172 039</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 377 588</u>	<u>1 334 944</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Verksamhetsår 2020 är första året för att tillämpa K3 regelverket.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

-Stommar och grund	120 år
-VA inkl stammar	50 år
-Värme stammar	50 år
-Fasad	50 år
-El inkl stammar	40 år
-Tak	40 år
-Fönster	30 år
-Garage	20 år
 Inventarier och installationer	 10-20 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 080 000	1 080 000
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	74 175	37 700
Summa	1 154 175	1 117 700

Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	10 355	8 405
Värme	315 485	263 163
Vatten	106 671	99 533
Renhållning	52 799	44 749
Försäkring	62 828	65 757
Kabel-TV	42 148	41 597
Förbrukningsmaterial	914	5 812
Fastighetsskötsel entreprenad	5 000	-
Övriga fastighetskostnader	3 204	1 358
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>599 404</i>	<i>530 374</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	102 168	100 392
Reparation och underhåll inventarier	-	33 548
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>102 168</i>	<i>133 940</i>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	255 720	195 480
Summa	957 292	859 794

Not 4 Administrationskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	39 500	-
Redovisningstjänster Årsvi	11 045	10 000
Konsultarvoden	28 346	-
Övriga förvaltningskostnader	15 470	8 295
Summa	94 361	18 295

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	47 300	47 300
Arbetsgivaravgifter	12 402	11 202
Summa	59 702	58 502

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	2 281 801	2 281 801
Mark	82 982	82 982
Vid årets slut	2 364 783	2 364 783
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 823 542	-1 801 292
-Årets avskrivning	-17 802	-22 250
Utgående ackumulerande avskrivningar	-1 841 344	-1 823 542
Redovisat värde vid årets slut	523 439	541 241
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	21 990 000	15 900 000
Mark	18 390 000	13 230 000
Summa taxeringsvärden	40 380 000	29 130 000

Not 7 Inventarier & installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	687 869	687 869
-Avyttringar och utrangeringar	-179 128	
	508 741	687 869
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-687 869	-687 869
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	179 128	
-Årets avskrivning	-	-40 995
	-508 741	-728 864
Redovisat värde vid årets slut	-	-40 995

Not 8 Pågående nyanläggningar av tak samt brandceller

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 791 180	-
Redovisat värde vid årets slut	1 791 180	-

Not 9 Långfristiga skulder

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Swedbank 2851896460	1,699 %	Rörligt	-	30 000
Swedbank 2559169905	1,648 %	Rörligt	-	82 500
Swedbank 2954040727	1,030 %	2025-09-25	2 582 500	-
Swedbank 2954231557	0,940 %	2023-11-24	800 000	-
			3 382 500	112 500

Kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 1 år	-	382 500
Nästa års amortering	67 652	-
	67 652	382 500

Långfristiga skulder

Lån som förfaller mellan 2-5 år	3 314 848	-
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år	-	-
	3 314 848	-

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld

Not 10 Övriga noter

Ställda säkerheter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Företagsinteckningar	3 382 500	1 194 000
Summa ställda säkerheter	3 382 500	1 194 000

Underskrifter

Jönköping 2022-04-25

Ann Stigestad
Ordförande

Kia Vornanen
Sekreterare

Carina Friberg
Ledamot

Hans Öström
Ledamot

Daniel Åkerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-25

Marcus Rylner
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf Sebohus Nr 1 i Jönköping

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2021

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker,

a t t resultaträkningen och balansräkningen fastställs

a t t årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag, samt

a t t styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

Jönköping 18/4 2022



Marcus Rylner