

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i
Jönköping

726000-1958

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Jönköping 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 sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen bildades 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

Total boarea är ca 2 220 m²

Total biarea är ca 780 m²

Total yta är ca 3 000 m²

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättats 2014 och som avser kommande underhåll av föreningens byggnader. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2043 och uppdateras löpande av styrelsen för att säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar.

Överlåtelse

30 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har gemensam tomt som alla bostadsrättshavare har tillgång till.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen valdes under ordinarie föreningsstämman den 27 april 2023 samt en kompletterande extra föreningsstämma som hållits 9 september 2023 för att ersätta en avgående styrelsemedlem.

Ann Stigestad	Ordförande
Ola Andersson	Ledamot
Ines Antanell	Ledamot
Jonas Koch	Ledamot
Daniel Åkerlund	Ledamot
Simon Alfraeus	Ledamot

Under året har det hållits 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Föreningsvald: Marcus Rylner

Valberedning

Lena Holmqvist
Anne-Marie Wigren

Verksamhetsberättelse Brf Sebohus 2023

Föreningens största investering har under 2023 varit Projekt kulvertbyte som har inneburit utbyte av kulvertar mellan hus 6-8 samt hus 4-6. Övriga kulvertar omfattas inte av projektet då de är utbytta sedan tidigare. Detta är ett omfattande projekt som genomförts i samarbete med Ståhlgrens VVS-service AB. Projektet påbörjades under hösten 2023 men kunde på grund av väderförhållanden inte slutföras innan årsskiftet och ny preliminär sluttid är framflyttad till april/maj 2024 då även slutfakturerings sker.

I samband med detta projekt beslutade styrelsen att kommande projekt, installation av laddstolpar, skulle innefatta utplacering av fundament för laddboxarna på parkeringen mellan hus 6-8. Det finns sedan tidigare ett beslut i föreningen om att genomföra installation av laddstolpar (extra stämma 2023). Styrelsen beslutade samtidigt att utöka antalet platser på parkering från 8 till 13 platser, vilket skapade förutsättning för att installera gemensamma laddplatser (4 platser). Genom att synkronisera delar av projekten har föreningen minskat kostnaderna i kommande projekt. Föreningen fick positivt besked från Naturvårdsverket angående beviljande av bidrag för denna investering i oktober. Leverantör av laddstolpar, och installation av systemet, är Sandstedt El.

De senaste åren har det skapats olika arbetsgrupper inom ramarna för föreningens och styrelsens arbete. Målet med dessa grupper var att öka involveringen av föreningens medlemmar samt bidra till minskade kostnader för löpande underhåll. Under 2023 har dessa grupper varit mindre aktiva och vi kommer göra en utvärdering om hur vi ska fortsätta involvera medlemmarna i föreningens arbete framöver då många av föreningens medlemmar är angelägna om att hålla nere kostnaderna i föreningen för att även fortsatt kunna ha marknadsmässigt relativt låga avgifter.

Under året genomfördes också den årliga fixardagen då föreningens medlemmar bjöds in att vara med och röja trädgårdsytor och fixa mindre reparationer/målning av förråd, staket och sopstationer.

Styrelsen har under året arbetat aktivt med kommunikation till medlemmarna och har löpande skickat information via digitala kanaler. I augusti genomfördes ett byte av ordförande då den tidigare utsedde ordförande (av styrelsen), Joel Karlsson, flyttade från föreningen och tillförordnad ordförande blev Ann Stigestad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 442	1 262	1 154	1 118
Resultat efter finansiella poster	320	-107	-34	110
Soliditet (%)	18,10	14,65	17,06	58,46
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	456	396	360	360
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,59	93,49	93,57	96,63
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 240	1 016	1 036	117
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 350	1 105	1 128	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,30	1,00	0,62	1,89
Räntekänslighet (%)	2,96	2,79	3,13	0,35
Sparande per kvm (kr/kvm)	135	26	26	94
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	89	162	133	114
Driftskostnad, kr/m2	153	231	184	177

Årsredovisningen upprättad enligt K3, inga jämförelsetal har räknats om. Första året för K3 var 2021.

En felaktig mätning av vattenförbrukningen i 2022 och efterföljande kreditering av den kostnaden under 2023 leder till att nyckeltalen för Energikostnad och Driftkostnad blir 33,4 kr/kvm högre än normalt i 2022 och lika mycket lägre i 2023.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 513	259 000	722 488	-267 140	-107 346	639 515
Disposition av föregående års resultat:			400 000	-507 346	107 346	0
Årets resultat					319 884	319 884
Belopp vid årets utgång	32 513	259 000	1 122 488	-774 486	319 884	959 399

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.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-774 486
årets vinst	319 884
	-454 602

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	-854 602
	-454 602

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyror	2	1 441 950	1 261 800
Övriga intäkter		4 297	8 922
		1 446 247	1 270 722
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-817 250	-1 121 268
Administrationskostnader	4	-92 884	-70 415
Löner och ersättningar		-63 479	-62 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 934	-89 884
		-1 079 547	-1 344 003
Rörelseresultat		366 700	-73 281
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 535	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 350	-34 129
		-46 815	-34 065
Resultat efter finansiella poster		319 885	-107 346
Resultat före skatt		319 885	-107 346
Årets resultat		319 884	-107 346

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	4 183 411	3 486 845
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	62 500	0
		4 245 911	3 486 845

Summa anläggningstillgångar

4 245 911

3 486 845

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		738	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 153	38 287
		48 891	38 385

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 005 895

840 972

1 054 786

879 357

SUMMA TILLGÅNGAR

5 300 697

4 366 202

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

32 513

32 513

Reservfond

259 000

259 000

Fond för yttre underhåll

1 122 488

722 488

1 414 001

1 014 001

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-774 486

-267 141

Årets resultat

319 884

-107 346

-454 602

-374 487

Summa eget kapital

959 399

639 514

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

3 965 044

2 479 196

Summa långfristiga skulder

3 965 044

2 479 196

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

83 652

835 652

Leverantörsskulder

47 627

166 588

Aktuella skatteskulder

46 667

61 342

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

198 308

183 910

Summa kortfristiga skulder

376 254

1 247 492

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8

5 300 697

4 366 202

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

319 884

-107 346

Justering för avskrivningar

105 934

89 884

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

425 818

-17 462

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-10 506

-6 555

Förändring av leverantörsskulder

-118 961

115 109

Förändring av kortfristiga skulder

-276

48 502

Kassaflöde från den löpande verksamheten

296 075

139 594

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-865 000

-1 262 110

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-865 000

-1 262 110

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

800 000

0

Amortering av lån

-66 152

-67 652

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

733 848

-67 652

Årets kassaflöde

164 923

-1 190 168

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

840 972

2 031 139

Likvida medel vid årets slut

1 005 895

840 971

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

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 huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Avgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 368 000	1 188 000
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	73 950	73 800
	1 441 950	1 261 800
Värme och vatten ingår i årsavgiften		

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
El	13 944	13 582
Värme	283 808	295 921
Vatten	-5 695	220 680
Renhållning	53 023	47 896
Försäkring	63 841	60 565
Kabel- TV	47 686	43 276
Förbrukningmaterial	0	2 203
Fastighetsskötsel entreprenad	63 423	51 161
Övriga fastighetskostnader	3 585	17 285
Summa driftskostnader	523 615	752 569
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	15 025	102 479
Summa reparationer och underhåll	15 025	102 479

En felmätning av vattenförbrukningen i 2022 ledde till att fakturerade vattenkostnader blev högre än den egentliga förbrukningen. Den felaktiga mätningen har krediterats under 2023 och sänker därmed vattenkostnaderna i 2023. Det krediterade beloppet är högre än vad fakturerade vattenkostnader har varit i 2023 och kostnaden för Vatten anges därför som ett negativt belopp i 2023.

Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	278 610	266 220
Summa fastighetskostnader	817 250	1 121 268

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	56 496	55 006
Övriga förvaltningskostnader	36 388	15 409
	92 884	70 415

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	5 418 074	2 364 784
Inköp	802 500	3 053 290
Vid årets slut	6 220 574	5 418 074
Ackumulerade avskrivningar	-1 931 229	-1 841 345
- Årets avskrivning	-105 934	-89 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 037 163	-1 931 229
Redovisat värde vid årets slut	4 183 411	3 486 845
Taxeringsvärden byggnader	21 990 000	21 990 000
Taxeringsvärden mark	18 390 000	18 390 000
	40 380 000	40 380 000

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 791 180
Inköp under året	62 500	0
Omklassificering vid färdigställande	0	-1 791 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 500	0
Utgående redovisat värde	62 500	0

Inköp under 2023 avser pågående installation av laddplatser

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank 2954040727	1,03	2025-09-25	2 479 196	2 530 848
Swedbank 2954231557	3,84	2028-11-24	772 000	784 000
Swedbank 2955388059	4,07	2028-06-21	497 500	0
Swedbank 2955573999	4,30	2028-10-25	300 000	0
			4 048 696	3 314 848
Kortfristig del av långfristig skuld			83 652	835 625

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	4 065 500	3 382 500
	4 065 500	3 382 500

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann Stigestad
Ordförande

Daniel Åkerlund

Ines Antanell

Jonas Koch

Ola Andersson

Simon Alfraeus

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

Marcus Rylner
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.04.2024 18:28

SENT BY OWNER:
Marcus Roos • 27.03.2024 10:48

DOCUMENT ID:
rkeEwoDbJ0

ENVELOPE ID:
ryNviPbyR-rkeEwoDbJ0

DOCUMENT NAME:
Brf Sebohus nr 1, 2023.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON ALFRAEUS simon.alfraeus@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2024 20:36 27.03.2024 20:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/14) IP: 83.252.176.209
2. Leif John Ola Andersson olagossen@telia.com	 Signed Authenticated	28.03.2024 21:45 28.03.2024 21:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/02/21) IP: 178.73.198.6
3. INES ANTANELL ines.antanell@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2024 09:52 29.03.2024 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/02/20) IP: 131.115.51.7
4. DANIEL ÅKERLUND daniel.akerlund@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2024 11:27 30.03.2024 11:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/21) IP: 83.248.38.241
5. Jonas Pierre Koch kochjonas@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2024 15:02 02.04.2024 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/29) IP: 88.206.251.122
6. ANN STIGESTAD ann.stigestad@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2024 15:47 02.04.2024 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/01/03) IP: 212.25.140.137
7. Sven Marcus Rylner marcus.rylner@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2024 18:28 02.04.2024 18:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/21) IP: 83.252.185.80

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Brf Sebohus Nr 1 i Jönköping

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2023

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt god redovisningsred.

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 2023.

Jönköping 24 /3 2022

Marcus Rylner



Document history

COMPLETED BY ALL:
02.04.2024 18:25

SENT BY OWNER:
Marcus Roos • 02.04.2024 15:56

DOCUMENT ID:
HkHo0YYJR

ENVELOPE ID:
BkmQoAtF10-HkHo0YYJR

DOCUMENT NAME:
Rev-24.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Marcus Rylner marcus.rylner@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2024 18:25 02.04.2024 18:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/21) IP: 83.252.185.80

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed