

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Sebohus nr 1 i Växjö
Org nr: 7295000728





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sebohus nr 1 i Växjö
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Växjö Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 523 832 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-12.

Årets resultat är 490 tkr lägre än föregående år p.g.a. ökade driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för reparationer, underhåll uppvärmning. Räntekostnaderna har ökat något p.g.a. lån som har villkorsändras och för att föreningen tagit ett nytt lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 108 % till 137 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 656 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 113 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sleipner 9 Växjö Kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 47 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Trädgårdsgatan 9-15, Wennerbergsgatan 7, 9, Tegnergatan 8, 10 och Södra Esplanaden 12-40 i Växjö.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Göta. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	47

Total tomtarea	12 653 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 737 m ²
Total bostadsarea	3 737 m ²

Årets taxeringsvärde	71 271 000 kr
----------------------	---------------

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Dina Försäkringar	Fastighetsförsäkring
Tele2	Kabel-tv
Luleå energi	El
SSAM	Avfallshantering
Växjö kommun	Vatten

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 63 tkr och planerat underhåll för 962 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 11 195 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 373 tkr (100 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 310 tkr (82 kr/m²). Budgeterad avsättning för 2025 är 367 tkr (98 kr/m²)



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2020	Målning av fasader
Installationer	2023	Utbyte av vattenmätare i samtliga lägenheter.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, måla entréer och fönster	743 750
Upprustning lekplats	97 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Desirée Bergvall	Ordförande	2026
Carina Schmidt	Sekreterare	2025
Anders Karlsson	Vice ordförande	2026
Emil Holmgren	Ledamot	2025
Hugo Hermansson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Lundqvist	Suppleant	2026
Lillemor Sjulín	Suppleant	2026
Tobias Olsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2025
Britt-Mari Krook	Förtroendevald revisor	2025
Bengt Svensson	Förtroende vald revisor suppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Chatrin Bergstrand	2025
Daniela Svensson Piontkowski	2025
Sanna Waldemar	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 76 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 15%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,9 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 832 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 387	2 825	-	-	-
Rörelsens intäkter	3 387	2 848	2 837	2 900	2 898
Resultat efter finansiella poster*	-544	-53	47	314	-1 518
Resultat exkl avskrivningar	113	603	-	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-197	153	-	-	-
Balansomslutning	13 654	13 788	14 442	14 938	15 159
Årets kassaflöde	446	1 188	-	-	-
Soliditet %*	10	13,6	13,3	13	10
Likviditet %	23	13	16	23	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	90	93,2	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	894	748	705	694	710
Driftkostnader kr/kvm	698	443	-	-	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	441	441	-	-	-
Energikostnad kr/kvm*	203	183	166	-	-
Underhållsfond kr/kvm	278	452	332	249	166
Reservering till underhållsfond kr/kvm	83	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	287	161	191	-	-
Ränta kr/kvm	84	78	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	3 146	3 050	3 212	3 379	3 413
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 146	3 050	3 212	3 379	3 413
Räntekänslighet %*	3,5	4,3	4,6	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Omräkning av nyckeltal har inte gjorts bakåt i tiden på grund av att föreningen bytt förvaltare.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).



Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat uppgår till en förlust på 544 tkr vilket till stor del beror på underhåll av fastigheten och ökade kostnader för reparationer. Föreningen har höjt avgiften för kommande år och årets förlust anses inte påverka föreningens möjlighet till långsiktig finansiering.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 269	1 690 551	180 887	-53 308
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-53 308	53 308
Reservering underhållsfond		310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-961 531	961 531	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-543 798
Vid årets slut	54 269 0 0	1 039 020	779 110	-543 798

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	127 579
Årets resultat	-543 798
Årets fondreservering enligt stadgarna	-310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	961 531
Summa	235 312

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **235 312**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 387 490	2 824 598
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	23 608
Summa		3 387 850	2 848 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 610 152	-1 653 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 129	-173 837
Personalkostnader	Not 6	-128 020	-130 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-656 528	-656 463
Summa rörelsekostnader		-3 626 829	-2 614 801
Rörelseresultat		-238 979	233 405
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 730	5 926
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-315 549	-292 638
Summa finansiella poster		-304 819	-286 713
Resultat efter finansiella poster		-543 798	-53 308
Årets resultat		-543 798	-53 308



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	11 935 606	12 544 184
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 935 605	12 544 184
Summa anläggningstillgångar		11 935 605	12 544 184
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	10 050
Övriga fordringar	Not 13	2 527	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	81 287	45 873
Summa kortfristiga fordringar		83 814	55 923
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 634 284	1 188 347
Summa kassa och bank		1 634 284	1 188 347
Summa omsättningstillgångar		1 718 098	1 244 269
Summa tillgångar		13 653 704	13 788 453



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	54 269	54 269
Fond för yttre underhåll	1 039 020	1 690 551
Summa bundet eget kapital	1 093 289	1 744 820
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	779 110	180 887
Årets resultat	-543 798	-53 308
Summa fritt eget kapital	235 312	127 579
Summa eget kapital	1 328 600	1 872 398
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 000 209
Summa långfristiga skulder	5 000 209	2 631 777
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 756 718
Leverantörsskulder	Not 17	192 288
Skatteskulder	Not 18	36 139
Övriga skulder	Not 19	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	339 561
Summa kortfristiga skulder	7 324 895	9 284 278
Summa eget kapital och skulder	13 653 704	13 788 453



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-238 979	233 405
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	656 528	656 463
	417 549	889 868
Erhållen ränta	10 730	5 926
Erlagd ränta	-326 691	-281 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	101 588	614 297
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-27 891	-55 923
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	59 938	185 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133 636	743 443
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-47 950	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 950	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-639 748	-3 861 333
Upptagna lån	-1 000 000	3 256 525
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	360 252	-604 808
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	445 938	138 635
Likvida medel vid årets början	1 188 347	1 049 712
Likvida medel vid årets slut	1 634 284	1 188 347
Kassa och Bank BR	1 634 284	1 188 347
Differens	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	50-65
Stammar	Linjär	30-35
Tak	Linjär	42
Fasad	Linjär	45
Fönster	Linjär	30
Altan	Linjär	35
Undercentral	Linjär	25
El	Linjär	40
Vattenmätare	Linjär	10
Värmekulvert	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 109 556	2 655 876
Hyror, p-platser	42 000	38 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	0
Rabatter	-2 400	-13 600
Vattenavgifter	130 848	95 316
Kabel-tv-avgifter	101 520	45 120
Övriga ersättningar	10 769	3 592
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-106
Summa nettoomsättning	3 387 490	2 824 598

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	360	23 608
Summa övriga rörelseintäkter	360	23 608

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-961 531	-8 284
Reparationer	-62 647	-110 088
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-479 626	-433 305
Försäkringspremier	-40 973	-37 207
Kabel- och digital-TV	-98 207	-95 238
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 292	-30 195
Obligatoriska besiktningar	-6 025	0
Snö- och halkbekämpning	-14 056	0
Förbrukningsinventarier	-6 209	-13 036
Vatten	-123 331	-133 282
Fastighetsel	-68 046	-81 419
Uppvärmning	-566 941	-467 794
Sophantering och återvinning	-100 504	-76 626
Förvaltningsarvode drift	-61 763	-167 477
Summa driftskostnader	-2 610 151	-1 653 950



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-139 393	-98 830
IT-kostnader	-2 038	-143
Arvode, yrkesrevisorer	-20 251	-28 720
Övriga förvaltningskostnader	-12 057	-603
Kreditupplysningar	-3 865	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 028	0
Representation	-1 861	0
Kontorsmateriel	-6 030	0
Telefon och porto	-2 443	-3 265
Medlems- och föreningsavgifter	0	-5 900
Konsultarvoden	-19 375	-15 633
Bankkostnader	-3 911	-4 598
Övriga externa kostnader	-10 829	-16 145
Summa övriga externa kostnader	-232 129	-173 837

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-4 368	0
Styrelsearvoden	-52 641	-100 000
Sammanträdesarvoden	-34 875	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	0
Pensionskostnader	-186	0
Sociala kostnader	-29 949	-30 551
Summa personalkostnader	-128 020	-130 551

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-73 252	-656 463
Avskrivningar tillkommande utgifter	-498 681	0
Avskrivning Installationer	-84 596	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-656 529	-656 463

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 400	5 840
Övriga ränteintäkter	330	86
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 730	5 926

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-314 750	-291 496
Övriga räntekostnader	-799	-1 142
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-315 549	-292 638

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 353 493	3 353 493
Mark	63 345	63 345
Tillkommande utgifter	22 399 106	22 399 106
	25 815 944	25 815 944
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	47 950	
	47 950	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 863 894	

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 805 519	-1 732 387
Tillkommande utgifter	-11 466 241	-10 882 910
	-13 271 760	-12 615 297
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-73 252	-73 132
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-583 276	-583 331
	-656 583	-656 463
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 928 288	-13 271 760
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 935 606	12 544 184

Varav

Byggnader	1 474 856	1 547 974
Tillkommande utgifter	10 397 405	10 932 865
Mark	63 345	63 345

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	71 271 000	57 774 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 720 000</i>	<i>30 384 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 551 000</i>	<i>27 390 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och installationer	332 455	332 455
	332 455	332 455
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	332 455	332 455
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och installationer	-332 455	-332 455
	-332 455	-332 455
Årets avskrivningar		
	0	-0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och installationer	-332 455	-332 455
	-332 455	-332 455
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-332 455	-332 455
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och installationer	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	0	10 050
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	10 050

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	184	0
Momsfordringar	2 343	
Summa övriga fordringar	2 527	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 563	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 824	23 821
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 900	22 052
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 287	45 873



Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 734	2 077
Bankmedel Sparkonto SEB	572 912	662 514
Företagskonto SEB	140 219	523 756
Transaktionskonto Swedbank	919 419	0
Summa kassa och bank	1 634 284	1 188 347

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	11 756 927	11 396 675
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-684 748	-624 748
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 071 970	-8 140 150
Långfristig skuld vid årets slut	5 000 209	2 631 777

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,07%	2024-06-28	858 750,00	-795 000,00	63 750	0,00
SEB	3,07%	2024-06-28	2 323 665,00	-2 245 995	77 670	0,00
SEB	3,07%	2024-12-28	2 530 235,00	-2 530 235,00	0,00	0,00
SEB	3,05%	2025-03-18	0,00	1 000 000,00	15 000,00	985 000,00
SEB	3,14%	2025-03-18	0,00	3 040 995,00	141 420,00	2 899 575,00
SEB	3,14%	2025-03-19	0,00	2 530 235,00	0,00	2 530 235,00
SEB	3,57%	2026-12-28	3 256 525,00	0,00	341 908	2 914 617,00
SEB	3,07%	2027-12-28	2 427 500,00	0,00	0,00	2 427 500,00
Summa			11 396 675	1 000 000,00	639 748	11 756 927,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 684 748 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långsiktiga skulder förfaller 2 738 992 till betalning mellan 2 och 5 år.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 985 000 kr, 2 899 575 kr och 2 530 235 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	192 288	128 640
Summa leverantörsskulder	192 288	128 640

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	36 139	50 026
Summa skatteskulder	36 139	50 026



Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	6 485
Skuld för moms	0	5 916
Skuld sociala avgifter och skatter	189	0
Summa övriga skulder	189	12 401

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	0	11 142
Upplupna elkostnader	6 646	4 762
Upplupna vattenavgifter	12 642	0
Upplupna värmekostnader	75 744	73 589
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 300	23 637
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	211 228	215 183
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	339 561	328 313

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 421 200	16 421 200

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Desirée Bergvall

Carina Schmidt

Anders Karlsson

Hugo Hermansson

Emil Holmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum i Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Britt-Marie Krook
Förtroendevald revisor



Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 658 102	1 653 950
Övriga externa kostnader	226 927	173 837
Personalkostnader	128 020	130 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	656 395	656 463
Finansiella poster	304 819	286 713
Summa kostnader	3 974 263	2 901 514



Driftkostnadsfördelning

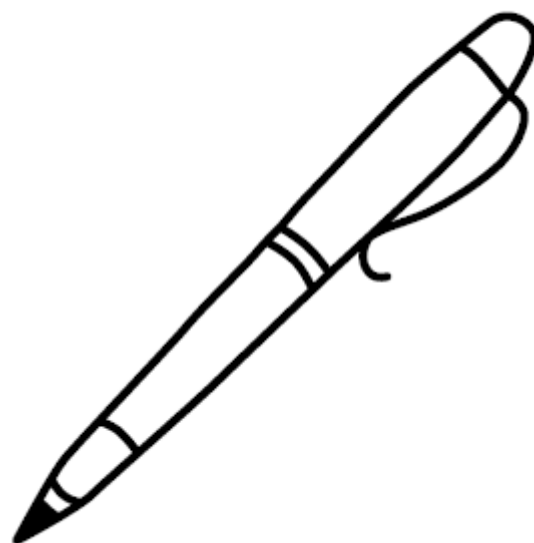
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel grund	47 516	109 309
Fastighetsskötsel extra	6 500	58 168
Utemiljö extra	7 495	0
Systematiskt brandskyddsarbete	20 292	30 195
Städ extra	252	0
Obligatoriska besiktningkostnader	6 025	0
Snö- och halkbekämpning	14 056	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	11 391
Rep bostäder utg för köpta tj	28 151	77 079
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	124 836	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	26 812	3 765
Rep installationer utg för köpta tj	4 751	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1 641
Rep install utg för köpta tj Värme	0	3 125
Rep huskropp utg för köpta tj	24 754	0
Rep markytor utg för köpta tj	97 000	13 087
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	2 409
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	22 075	0
UH huskropp utg för köpta tj	743 750	0
Underhåll Övrigt	0	5 875
Fastighetsel	55 550	81 419
Uppvärmning	579 438	467 794
Vatten	123 331	133 282
Avfallshantering	86 812	76 626
Hyra container	13 692	0
Fastighetsförsäkring	40 973	37 207
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	98 207	95 238
Fastighetsskatt	479 626	433 305
Förbrukningsinventarier	2 179	11 036
Programvaror	0	986
Förbrukningsmaterial	4 030	1 014
Summa driftkostnader	2 658 102	1 653 950



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	3 737 kr/kvm	3 737 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Avfallshantering	23	21
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	26	25
Fastighetsel	15	22
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	128	116
Fastighetsskötsel extra	2	16
Fastighetsskötsel grund	13	29
Förbrukningsinventarier	1	3
Förbrukningsmaterial	1	0
Hyra container	4	0
Obligatoriska besiktningkostnader	2	0
Programvaror	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	8	21
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	33	0
Rep huskropp utg för köpta tj	7	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj	26	4
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	3
Snö- och halkbekämpning	4	0
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	5	8
UH gemensamma utrymmen utg för mtrl inköp	0	1
UH huskropp utg för köpta tj	199	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	6	0
Underhåll Övrigt	0	2
Uppvärmning	155	125
Utemiljö extra	2	0
Vatten	33	36
Summa driftkostnader	711,29	442,59

Styrelsens ord



Brf Sebohus nr 1 i Växjö

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Sebohus nr 1 i Växjö i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557545505683

Dokument

211333 Årsredovsning 2024
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-04-29 15:37:53 CEST (+0200) av Lena
Artursson (LA)
Färdigställt 2025-05-07 11:42:38 CEST (+0200)

Initierare

Lena Artursson (LA)
Riksbyggen
lena.artursson@riksbyggen.se

Signerare

Desiree Bergvall (DB)
desi_72@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DESIRÉE BERGVALL"
Signerade 2025-04-29 16:23:17 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK1)
anderscarlsson96@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2025-04-29 15:42:25 CEST (+0200)

Carina Schmidt (CS)
carina.schmidt@lnu.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA SCHMIDT"
Signerade 2025-04-30 08:50:41 CEST (+0200)

Emil Holmgren (EH)
emil.holmgren@vaxjots.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Emil Holmgren"
Signerade 2025-04-30 09:05:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545505683

Hugo Hermansson (HH)
hugo.hermansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HUGO HERMANSSON"
Signerade 2025-04-29 17:59:04 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK2)
anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KARLSSON"
Signerade 2025-05-07 11:42:38 CEST (+0200)

Britt-Mari Krook (BK)
brittmarikrook@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BRITT-MARI KROOK"
Signerade 2025-05-01 18:12:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

