

Årsredovisning för
Brf Sebohus nr 1 i Växjö
729500-0728

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sebohus nr 1 i Växjö, 729500-0728, med säte i Kronobergs län, Växjö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Styrelsen

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Utsedd av</i>	<i>Vald tom årsstämman som hålls</i>
Ann-Chatrin Bergstrand	Styrelseledamot, Ordf.	Stämman	2022
Tobias Olsson	Styrelseledamot, V. ordf.	Stämman	2023
Carina Schmidt	Styrelseledamot	Stämman	2023
Albulena Rama	Styrelseledamot	Stämman	2023
Caroline Johansson	Styrelseledamot	Stämman	2022

Styrelsesuppleanter

Sanna Waldemar		Stämman	2022
Lovisa Vareman		Stämman	2022

Ordinarie revisorer

Britt-Marie Krook	Föreningsrevisor	Stämman	2022
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Revisorscentrum AB	2022

Revisors suppleant

Bengt Svensson	Föreningsrevisor	Stämman	2022
----------------	------------------	---------	------

Valberedning

Martina Malmberg		Stämman	2022
Catrin Edvardsson		Stämman	2022

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger tomten nr 9 i kvarteret Sleipner, på vilken uppförts 8 byggnader innehållande 47 lägenheter med en total lägenhetsyta på 3.736,5 m².

Årets taxeringsvärde	57 774 000
Föregående års taxeringsvärde	51 809 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Göta.

Förvaltning/organisationsanslutning

Under räkenskapsåret har den ekonomiska förvaltningen hanterats av redovisningsbyrån Talenom Växjö AB (tidigare namn Persson & Thorin) med kontor i Växjö.

Underhåll och miljö

Föreningen har under räkenskapsåret 2021 utfört underhåll och reparationer för 48tkr.

Föreningen har under 2021 inte gjort några stora underhållsinvesteringar utan övervägande har det rört sig om reparationer när behovet har uppstått. Det har vid ett par tillfälle behövts repareras tvättmaskin i vår tvättstuga.

Under året har det också genomförts ett stambyte i samband med att en av våra medlemmar har gjort en badrumsrenovering. Detta berör också intilliggande lägenhet då stammen är förberedd för att kunna kopplas på vid eventuell renovering av dennes Kök/badrum.

Det har genomförts en energideklaration som är giltig under kommande 10 år.

Under 2021 genomfördes endast en gemensam arbetsdag i föreningen mot vad som brukar vara brukligt. Arbetsdagen våren 2021 ställdes in på grund av rådande pandemi med hänvisning till folkhälsomyndighetens rekommendation om antalet deltagande personer i sammankomster.

Under 2021 låg det i underhållsplanen att värmeväxlare skulle bytas samt att en OVK besiktning skulle genomföras. Detta är inte gjort utan framförallt är OVK besiktningen planerad att genomföras under 2022.

För övrigt är det inga stora underhållsinvesteringar planerade under 2022 mer än ovan nämnt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under 2021 hållit ordinarie årsstämma 21-06-03 vilken genomfördes digitalt pga pågående pandemi. Under 2021 har det hållits 10 protokollförda styrelsemöte varav ett varit konstituerande.

Antal medlemmar: 77 (per 2021-12-31).

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har tre (3) överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år en (1) st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Avtal

Riksbyggen from 2015-01-01

Talenom Växjö AB

Brand och Industriskydd i Osby AB

Luleå Energi AB

ComHem AB

Dina Försäkringar

Fastighetsskötsel

Fastighetsekonomi

Brandskydd

Elförsörjning

Kabel-TV

Fastighetsförsäkring

Ekonomi

Årets resultat blev 314 tkr före avsättning/ianspråktagande av underhållsfond, och 4 tkr efter fondförändring.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Sebo-Hus stadgar, är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningen är momsregistrerade i juli 2020. Detta eftersom de tillämpar individuell vattenavläsning.

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter tkr	2 900	2 898	2 947	2 924	2 864
Rörelseresultat tkr	482	-1 291	598	372	546
Resultat efter fin kostn tkr	314	-1 518	356	159	323
Balansomslutning tkr	14 938	15 159	16 920	17 093	17 673
Soliditet	13	10	18	16	15
Likviditet	23	6	217	186	221
Årsavg för bostäder, kr/m ²	694	710	726	722	716
Driftskostnad, kr/m ²	284	245	243	266	239
Ränta kr/m ²	45	61	65	54	60
Underhållsfond, kr/m ²	249	166	623	594	625
Lån, kr/m ²	3 379	3 413	3 577	3 742	3 906

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund. Årsavgiftsnivå för bostäder är beräknat exklusive tillägg.

Nyckeltalsdefinitioner:

Balansomslutning:

Totala tillgångar

Soliditet:

Totalt eget kapital i förhållande till totala tillgångar

Likviditet:

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Eget kapital

	<i>Bundet insatser</i>	<i>Bundet underhållsfond</i>	<i>Fritt EK Balanserat resultat</i>	<i>Fritt EK Årets resultat</i>
Eget kapital				
Vid årets början	54 269	620 551	2 406 981	-1 517 744
Disposition enl.årsstämmobeslut			-1 517 744	1 517 744
Avsättning till underhållsfond		310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				314 446
Vid årets slut	54 269	930 551	579 237	314 446

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	889 237
Årets resultat före fondförändring	314 446
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-
Summa	893 683

Styrelsen föreslår följande behandling av balanserade medel:

Att balansera i ny räkning

893 683

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter och hyror	2	2 899 994	2 898 082
Övriga rörelseintäkter		-611	-
		<u>2 899 383</u>	<u>2 898 082</u>
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-	-1 926 999
Reparationer	4	-48 567	-126 218
Fastighetsavgift		-400 632	-378 681
Driftskostnader	5	-1 075 571	-915 529
Övriga kostnader	6	-68 474	-29 327
Styrelsekostnader	7	-139 869	-130 050
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-684 550	-682 526
Rörelseresultat		<u>481 720</u>	<u>-1 291 248</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader	9	-167 274	-226 496
Resultat efter finansiella poster		<u>314 446</u>	<u>-1 517 744</u>
Resultat före skatt		<u>314 446</u>	<u>-1 517 744</u>
Årets resultat		<u>314 446</u>	<u>-1 517 744</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond	-310 000	-220 000
lansspråktagande av underhållsfond	0	1 926 999
Förändring av underhållsfond	-310 000	1 706 999
Resultat efter fondförändring	4446	189 255

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	10	13 827 819	14 472 766
Inventarier, verktyg och installationer	11	9 878	19 756
		<u>13 837 697</u>	<u>14 492 522</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 837 697</u>	<u>14 492 522</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Förskott till leverantörer		-	17 429
		<u>-</u>	<u>17 429</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	64	4 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	83 983	76 260
		<u>84 047</u>	<u>81 048</u>
Kassa och bank	14	1 015 961	567 518
Summa omsättningstillgångar		<u>1 100 008</u>	<u>665 995</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 937 705</u>	<u>15 158 517</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 269	54 269
Underhållsfond		930 551	620 551
		<u>984 820</u>	<u>674 820</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		579 237	2 406 981
Årets resultat		314 446	-1 517 744
		<u>893 683</u>	<u>889 237</u>
Summa eget kapital		<u>1 878 503</u>	<u>1 564 057</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	8 183 983	2 036 069
		<u>8 183 983</u>	<u>2 036 069</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		124 180	529 068
Skatteskulder		21 355	50 037
Övriga kortfristiga skulder	15	4 442 248	10 714 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	287 436	264 376
		<u>4 875 219</u>	<u>11 558 391</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 937 705</u>	<u>15 158 517</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).

Reglerna tillämpas från räkenskapsåret 2013.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år, förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 523 832 kr.

Föreningen erlägger en fastighetsavgift motsvarande det lägsta av:

8 524 kr per småhus eller 0,75 % av taxeringsvärdet för fastigheten.

Underhåll/Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

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.

Avskrivningar

Föreningen har från och med 2013 övergått till komponentavskrivning. Komponentavskrivningar beräknas på varje byggnadsdel för sig och innebär att byggnaden delas upp i betydande komponenter som skrivs av över förväntade nyttjandetider.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Stomme	50-65
Stammar	30-35
Tak	42
Fasad	45
Fönster	30
Altan	35
<i>Installationer</i>	
Undercentral	25
EI	40
Vattenmätare	10
Värmekulvert	30

Not 2 Årsavgifter och hyror

Nettoomsättning per rörelsegren

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 593 836	2 653 338
Övriga förvaltningsintäkter	306 158	244 744
Summa	2 899 994	2 898 082

Not 3 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Färg och Måleri	-	1 702 499
Lackering	-	224 500
	-	1 926 999

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Gemensamma utrymmen	7 665	38 638
Bostäder	32 839	-
Huskropp	-	5 044
Markytor	8 063	13 078
Övriga utrymmen	-	69 458
	48 567	126 218

Not 5 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsförsäkring	32 056	30 544
Arvode ekonomisk förvaltning	80 730	74 058
Arvode fastighetsskötsel	163 672	119 650
Arvode teknisk tillsyn	5 288	5 288
Kabel-TV	90 218	35 841
Besiktningkostnad	-	2 438
Revisionsarvode, externt	18 906	11 563
Möteskostnader	8 750	5 775
Snöröjning	-	-

Förbrukningsinventarier	623	1 495
Förbrukningsmaterial	4 539	413
Vatten	147 484	146 622
El	38 849	36 606
Uppvärmning	416 458	382 481
Sophantering	67 998	62 756
	1 075 571	915 530

Not 6 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Telefon, porto	7 780	10 517
Bankkostnader	5 137	6 004
Föreningsavgifter	5 760	5 650
Övriga externa kostnader	5 445	7 155
Självrisk vid skada	44 352	-
	68 474	29 326

Not 7 Styrelsekostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvode	99 386	92 187
Arvode komposthantering mm	2 200	3 200
Föreningsvald revisor	2 772	2 772
Valberedning	2 640	2 640
Summa	106 998	100 799
Sociala kostnader	32 871	29 251
Summa	139 869	130 050

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	674 675	672 649
Inventarier	9 875	9 877
	684 550	682 526

Not 9 Räntekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, banklån	166 886	226 193
Räntekostnader, övriga	388	303
	167 274	226 496

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Byggnader	25 694 124	25 073 839
- Mark	63 345	63 345
-Nyanskaffningar	29 725	620 285
Vid årets slut	25 787 194	25 757 469
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 284 703	-10 612 054
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		-
-Årets avskrivning	-674 672	-672 649
Vid årets slut	-11 959 375	-11 284 703
Redovisat värde vid årets slut	13 827 819	14 472 766
Varav		
Byggnader	13 764 474	14 409 421
Mark	63 345	63 345
Redovisat värde vid årets slut	13 827 819	14 472 766
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 384 000	30 807 000
Mark	27 390 000	21 002 000
	57 774 000	51 809 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	332 455	332 455
	332 455	332 455
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-312 699	-302 822
-Årets avskrivning	-9 878	-9 877
Redovisat värde vid årets slut	9 878	19 756

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	64	-
Momsfordran	14 241	4 788
	14 305	4 788

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald kabel-TV avgift	23 792	18 847
Förutbetalda försäkringspremier	33 979	32 056
Övrigt	26 212	25 357
	83 983	76 260

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	2 415	4 250
Bankmedel	1 013 546	563 268
	1 015 961	567 518

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	12 626 231	12 750 979
Avgår nästa års amortering	-624 748	-614 748
Avgår nästa års omförhandlingar	-3 817 500	-10 100 162
	8 183 983	2 036 069

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 1,32 %.

Föreningen har tre lån som villkorsändras inom tolv månader. Dessa lån ska redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har ej fått några indikationer på att dessa lån inte kommer omsättas/förlängas. Kvarstående lån efter 5 år uppgår till 9 502 491 kr.

Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SEB 14314458	1,02	2023-11-28	1 726 240	69 760	1 656 480
SEB 14314474	2,55	2023-12-28	1 069 819	67 148	1 002 671
SEB 38458922	1,29	2024-12-28	2 751 170	80 340	2 670 830
SEB 28660650	0,80	2022-06-28	993 750	37 500	956 250
SEB 31095743	1,29	2024-12-28	2 675 000	90 000	2 585 000
SEB 38811568	0,80	2022-06-28	2 568 750	75 000	2 493 750
SEB 40510923	2,53	2023-10-28	966 250	195 000	771 250
SEB 45291995	1,01	2022-01-28		10 000	490 000
			12 750 979	624 748	12 626 231

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror	152 390	154 294
Upplupna räntekostnader	10 797	12 092
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	23 355	16 037
Upplupna eltjänster	4 679	3 338
Upplupna värmestjänster	59 131	48 961
Upplupna kostnader för renhållning	7 609	-
Upplupna kostnader för redovisningstjänster	6 075	5 875
Upplupna revisionsarvoden	15 000	10 000
Upplupna kostnad för arbetsdag	8 400	7 200
Upplupna kostnader övrigt		6 579
	287 436	264 376

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	16 421 200	16 421 200
	16 421 200	16 421 200

Underskrifter

Växjö 2022 -

Styrelseordförande
Ann-Chatrin Bergstrand

Styrelseledamot
Tobias Olsson

Styrelseledamot
Caroline Johansson

Styrelseledamot
Albulena Rama

Styrelseledamot
Carina Schmidt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022 -

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Britt-Marie Krook
Föreningsrevisor

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Sebohus nr 1 i Växjö intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022 - - . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Växjö 2022 - -

Ann-Chatrin Bergstrand
Styrelseledamot



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.06.2022 15:47

SENT BY OWNER:
Karl Thorin · 24.05.2022 09:52

DOCUMENT ID:
SJQ20Wcwq

ENVELOPE ID:
SKM3R-9v5-SJQ20Wcwq

DOCUMENT NAME:
ÅR Brf Sebohus 2021.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN-CHATRIN BERGSTRAND annki.bergstrand@hotmail.se	Signed Authenticated	24.05.2022 21:59 24.05.2022 21:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 06/09/1971) IP: 83.255.68.14
2. Caroline Anneli Margitha Johansson caroline@tritons.se	Signed Authenticated	24.05.2022 23:28 24.05.2022 23:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 10/03/1970) IP: 65.99.169.182
3. Stefan Niclas Tobias Olsson tobiaso@hpcsweden.com	Signed Authenticated	25.05.2022 13:33 25.05.2022 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 05/05/1986) IP: 83.185.37.72
4. CARINA SCHMIDT carina.schmidt@lnu.se	Signed Authenticated	26.05.2022 09:52 26.05.2022 09:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 21/08/1958) IP: 84.208.58.252
5. Albulena Rama Albulenaqerimi@hotmail.com	Signed Authenticated	26.05.2022 22:58 26.05.2022 22:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 06/04/1988) IP: 83.255.75.21
6. BRITT-MARI KROOK brittmarikrook@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2022 15:19 01.06.2022 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/03/1950) IP: 83.255.74.74
7. ANDERS KARLSSON Anders@revisorscentrum.se	Signed Authenticated	03.06.2022 15:47 01.06.2022 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/09/1960) IP: 94.254.116.52

* 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