

Årsredovisning för
Brf Sebohus nr 1 i Växjö
729500-0728

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
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 2022-01-01 - 2022-12-31.

Styrelsen

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		<i>Utsedd av</i>	<i>Vald tom årsstämman som hålls</i>
Albulena Rama	Styrelseledamot, Ordf.	Stämman	2023
Tobias Olsson	Styrelseledamot, V. ordf.	Stämman	2023
Carina Schmidt	Styrelseledamot	Stämman	2023
Lovisa Vareman	Styrelseledamot	Stämman	2024
Caroline Johansson	Styrelseledamot	Stämman	2023
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Adam Löfgren		Stämman	2024
Lillemor Sjulín		Stämman	2024
Peter Ljung		Stämman	2024
<i>Ordinarie revisorer</i>			
Britt-Marie Krook	Föreningsrevisor	Stämman	2023
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Revisorscentrum AB	2023
<i>Revisors suppleant</i>			
Bengt Svensson	Föreningsrevisor	Stämman	2023
<i>Valberedning</i>			
Ann-Cathrin Bergstrand		Stämman	2023
Catrin Edvardsson		Stämman	2023
Sanna Waldemar		Stämman	2023

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	57 774 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Göta.

Förvaltning/organisationsanslutning

Under räkenskapsåret har den ekonomiska förvaltningen hanterats av redovisningsbyrån Talenom Växjö AB med kontor i Växjö.

Underhåll och miljö

Föreningen har under räkenskapsåret 2022 utfört underhåll och reparationer för 193 tkr.

Föreningen har under slutet av 2022 och i början av 2023 påbörjat utbyte av vattenmätare för individuell mätning av vatten (IMD) då tidigare mätare inte fungerat tillfredsställande.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under 2022 hållit ordinarie årsstämma 2022-06-15. Under 2022 har det hållits 11 protokollförda styrelsemöte varav ett varit konstituerande.

Antal medlemmar: 76 (per 2022-12-31).

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

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

Avtal

Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Talenom Växjö AB	Fastighetsekonomi
Brand och Industriskydd i Osby AB	Brandskydd
Luleå Energi AB	Elförsörjning
ComHem AB	Kabel-TV
Dina Försäkringar	Fastighetsförsäkring

Ekonomi

Årets resultat blev +47 tkr före avsättning/ianspråktagande av underhållsfond, och minus 263 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. Det är främst kostnader för reparationer som gör att årets resultat blir negativt.

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

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Rörelsens intäkter tkr	2 837	2 900	2 898	2 947	2 924
Rörelseresultat tkr	237	482	-1 291	598	372
Resultat efter fin kostn tkr	47	314	-1 518	356	159
Balansomslutning tkr	14 442	14 938	15 159	16 920	17 093
Soliditet	13	13	10	18	16
Likviditet	16	23	6	217	186
Årsavg för bostäder, kr/m ²	705	694	710	726	722
Driftskostnad, kr/m ²	300	284	245	243	266
Ränta kr/m ²	51	45	61	65	54
Underhållsfond, kr/m ²	332	249	166	623	594
Lån, kr/m ²	3 212	3 379	3 413	3 577	3 742

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>Eget kapital</i>	<i>Bundet insatser</i>	<i>Bundet underhållsfond</i>	<i>Fritt EK Balanserat resultat</i>	<i>Fritt EK Årets resultat</i>
Vid årets början	54 269	930 551	579 238	314 446
Disposition enl. årsstämmobeslut			314 446	-314 446
Avsättning till underhållsfond lanspråktagande av underhållsfond		310 000	-310 000	
Årets resultat				47 203
Vid årets slut	54 269	1 240 551	583 684	47 203

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	893 684
Årets resultat före fondförändring	47 203
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-310 000
Årets lanspråktagande av underhållsfond	-
Summa	630 887

Styrelsen föreslår följande behandling av balanserade medel:

Att balansera i ny räkning **630 877**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter och hyror	2	2 837 438	2 899 994
Övriga rörelseintäkter		-8 400	-611
		<u>2 829 038</u>	<u>2 899 383</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-193 082	-48 567
Fastighetsavgift		-415 119	-400 632
Driftskostnader	4	-1 123 364	-1 075 571
Övriga kostnader	5	-64 664	-68 474
Styrelsekostnader	6	-129 580	-139 869
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-665 800	-684 550
Rörelseresultat		<u>237 429</u>	<u>481 720</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		395	-
Räntekostnader	8	-190 621	-167 274
Resultat efter finansiella poster		<u>47 203</u>	<u>314 446</u>
Resultat före skatt		<u>47 203</u>	<u>314 446</u>
Årets resultat		<u>47 203</u>	<u>314 446</u>

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning till underhållsfond		-310 000	-310 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		-310 000	-310 000
Resultat efter fondförändring		-262 797	4 446

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 200 647	13 827 819
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	9 878
		<u>13 200 647</u>	<u>13 837 697</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 200 647</u>	<u>13 837 697</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	42 451	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	149 298	83 983
		<u>191 749</u>	<u>84 047</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	1 049 712	1 015 961
Summa omsättningstillgångar		<u>1 241 461</u>	<u>1 100 008</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 442 108</u>	<u>14 937 705</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		54 269	54 269
Underhållsfond		1 240 551	930 551
		<u>1 294 820</u>	<u>984 820</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		583 684	579 237
Årets resultat		47 203	314 446
		<u>630 887</u>	<u>893 683</u>
Summa eget kapital		<u>1 925 707</u>	<u>1 878 503</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 915 150	8 183 983
		<u>4 915 150</u>	<u>8 183 983</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	7 086 333	4 442 248
Leverantörsskulder		150 294	124 180
Skatteskulder		36 312	21 355
Övriga kortfristiga skulder		9 141	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	319 171	287 436
		<u>7 601 251</u>	<u>4 875 219</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 442 108</u>	<u>14 937 705</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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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:

8 874 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 635 657	2 593 836
Övriga förvaltningsintäkter	201 781	306 158
Summa	2 837 438	2 899 994

Not 3 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gemensamma utrymmen	-13 556	-7 665
Bostäder	-151 548	-32 839
Markytor	-13 822	-8 063
Övriga utrymmen	-14 156	-
	-193 082	-48 567

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	-33 979	-32 056
Arvode ekonomisk förvaltning	-86 984	-80 730
Arvode fastighetsskötsel	-186 924	-163 672
Arvode teknisk tillsyn	-	-5 288
Kabel-TV	-95 174	-90 218
Revisionsarvode, externt	-19 119	-18 906
Möteskostnader	-1 100	-8 750
Förbrukningsinventarier	-7 365	-623
Förbrukningsmaterial	-4 289	-4 539
Vatten	-140 311	-147 484
EI	-65 132	-38 849
Uppvärmning	-413 280	-416 458
Sophantering	-69 707	-67 998
	-1 123 364	-1 075 571

Not 5 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Telefon, porto	-5 427	-7 780
Bankkostnader	-4 506	-5 137
Föreningsavgifter	-5 820	-5 760
Övriga externa kostnader	-25 111	-5 445
Självrisk vid skada	-23 800	-44 352
	-64 664	-68 474

Not 6 Styrelsekostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	-89 049	-99 386
Arvode komposthantering mm	-4 800	-2 200
Föreningsvald revisor	-2 772	-2 772
Valberedning	-2 640	-2 640
Summa	-99 261	-106 998
Sociala kostnader	-30 319	-32 871
Summa	-129 580	-139 869

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	-655 922	-674 675
Inventarier	-9 878	-9 875
	-665 800	-684 550

Not 8 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, banklån	-190 428	-166 886
Räntekostnader, övriga	-193	-388
	-190 621	-167 274

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
- Byggnader	25 723 849	25 694 124
- Mark	63 345	63 345
-Nyanskaffningar	28 750	29 725
Vid årets slut	25 815 944	25 787 194
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 959 375	-11 284 703
-Årets avskrivning	-655 922	-674 672
Vid årets slut	-12 615 297	-11 959 375
Redovisat värde vid årets slut	13 200 647	13 827 819

Varav		
Byggnader	13 137 302	13 764 474
Mark	63 345	63 345
Redovisat värde vid årets slut	<u>13 200 647</u>	<u>13 827 819</u>
Taxeringsvärden		
Bostäder	30 384 000	30 384 000
Mark	27 390 000	27 390 000
	<u>57 774 000</u>	<u>57 774 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	<u>332 455</u>	<u>332 455</u>
	332 455	332 455
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-322 577	-312 699
-Årets avskrivning	<u>-9 878</u>	<u>-9 878</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	9 878

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	151	64
Övrigt	<u>42 300</u>	<u>-</u>
	42 451	64

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald kabel-TV avgift	23 798	23 792
Förutbetalda försäkringspremier	37 207	33 979
Övrigt	25 918	26 212
Utbyte vattenavläsare	<u>62 375</u>	<u>-</u>
	149 298	83 983

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	1 066	2 415
Bankmedel	<u>1 048 646</u>	<u>1 013 546</u>
	1 049 712	1 015 961

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	12 001 483	12 626 231
Avgår nästa års amortering	-170 340	-624 748
Avgår nästa års omförhandlingar	<u>-6 915 993</u>	<u>-3 817 500</u>
	4 915 150	8 183 983

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 1,55 %.

Föreningen har sex 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 8 877 743 kr.

Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SEB 14314458	1,02	2023-11-28	1 656 480	69 760	1 586 720
SEB 14314474	2,55	2023-12-28	1 002 671	67 148	935 523
SEB 38458922	1,29	2024-12-28	2 670 830	80 340	2 590 490
SEB 28660650	3,67	2023-06-28	956 250	37 500	918 750
SEB 31095743	1,29	2024-12-28	2 585 000	90 000	2 495 000
SEB 38811568	3,67	2023-06-28	2 493 750	75 000	2 418 750
SEB 40510923	2,53	2023-10-28	771 250	195 000	576 250
SEB 45291995	3,33	2023-01-28	490 000	10 000	480 000
			<u>12 626 231</u>	<u>624 748</u>	<u>12 001 483</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	204 078	152 390
Upplupna räntekostnader	12 496	10 797
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	9 696	23 355
Upplupna eltjänster	7 713	4 679
Upplupna värmestjänster	59 846	59 131
Upplupna kostnader för renhållning	1 542	7 609
Upplupna kostnader för redovisningstjänster	-	6 075
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupen kostnad för arbetsdag	8 800	8 400
Upplupna kostnader övrigt	-	-
	<u>319 171</u>	<u>287 436</u>

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>16 421 200</u>	<u>16 421 200</u>
	16 421 200	16 421 200

Underskrifter

Växjö 2023 -

Styrelseordförande
Albulena Rama

Styrelseledamot
Caroline Johansson

Styrelseledamot
Tobias Olsson

Styrelseledamot
Carina Schidt

Styrelseledamot
Lovisa Vareman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023 -

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Britt-Marie Krook
Föreningsrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.05.2023 15:31

SENT BY OWNER:
Mikael Gustafsson • 12.05.2023 14:14

DOCUMENT ID:
rkUhp sjN2

ENVELOPE ID:
Sys2pii43-rkUhp sjN2

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning SeboHus 2022.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Caroline Anneli Margitha Johansson caroline@tritons.se	Signed Authenticated	12.05.2023 14:37 12.05.2023 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/10) IP: 31.195.7.106
Albulena Rama albulena.rama.q@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 16:38 12.05.2023 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/06) IP: 94.191.153.96
BRITT-MARI KROOK brittmari krook@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2023 10:55 12.05.2023 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/03/30) IP: 83.255.74.74
LOVISA VAREMAN lsvareman@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 19:02 12.05.2023 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/11) IP: 83.255.67.202
Stefan Niclas Tobias Olsson tobiaso@hpcsweden.com	Signed Authenticated	15.05.2023 19:02 15.05.2023 19:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/05) IP: 83.187.180.106
CARINA SCHMIDT carina.schmidt@lnu.se	Signed Authenticated	15.05.2023 19:04 15.05.2023 19:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/08/21) IP: 83.185.92.243
ANDERS KARLSSON anders@revisorscentrum.se	Signed Authenticated	17.05.2023 15:31 17.05.2023 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/28) IP: 37.123.156.95

* 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



PAES
sealed