

# **Årsredovisning**

för

## **Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Jönköping**

726000-1958

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 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, m<sup>2</sup></i>	<i>Biarea m<sup>2</sup></i>
30	3	74	26

Total boarea är ca 2 220 m<sup>2</sup>

Total biarea är ca 780 m<sup>2</sup>

Total yta är ca 3 000 m<sup>2</sup>

### *Fastighetens tekniska status*

Under 2014 upprättades en underhållsplan för föreningens fastighet.

### *Förvaltning*

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

## Föreningsfrågor

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 46 medlemmar.

### *Överlåtelse*

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

### *Gemensamma utrymmen*

Föreningen har gemensam tomt som alla bostadsrättshavare har tillgång till.

*Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 16 maj 2022*

Ann Stigestad	Ordförande
Joel Karlsson	Ledamot
Ines Antanell	Ledamot
Carina Friberg	Ledamot
Daniel Åkerlund	Ledamot
Johan Brodén	Ledamot
Josephine Söderblom Gunnarsson	Ledamot

Under året har det hållits 15 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**

Under 2022 har styrelsen arbetat med förberedelser och upphandling av kulvertbyte i enlighet med gällande Underhållsplan. Efter att ha inhämtat offerter från två olika leverantörer beslutade styrelsen att anlita Ståhlgrens VVS för projektet. En muntlig överenskommelse har ingåtts i december och uppdraget kommer att genomföras under våren 2023.

Andra åtgärder Underhållsplanen som genomförts under året är Energideklaration samt sotning. Enligt gällande avtal har också en besiktning genomförts av Anticimex. Alla lägenheter i föreningen gick igenom samtliga åtgärder utan anmärkningar.

Vid den ordinarie stämman lades det fram ett förslag om att undersöka frågan om ladd stolpar för elbilar och styrelsen har under året aktivt arbetat med att kontakta olika leverantörer och har också genomfört processen med bidragsansökan till Naturvårdsverket. Styrelsen har med anledning av projektets omfattning genomfört en extra stämma där röstning genomfördes avseende Projekt ladd stolpar för att säkerställa att en majoritet av medlemmarna är positiva till denna investering. Föreningen ställer sej positiv till det förslag som styrelsen presenterade och projektet kommer slutföras under 2023.

Under hösten genomförde föreningen en gemensam Städ & fixardag där flertalet medlemmar deltog. Medlemmarna hjälptes åt med trädgårdsröjning inkluderande allmän översyn av grönytor, bortforsling av skräp med mera. Styrelsen ordnade även med korvgrillning och tipspromenad så att dagen skulle passa alla åldrar. Under 2022 har föreningen också planerat en häck i samråd med grannen bakom hus 4.

I linje med vad som tagits upp på den årliga stämman har styrelsen fortsatt med att utveckla de arbetsgrupper som vi bildat sedan tidigare. Syftet är att tillvarata kompetens vi har i föreningen samt att försöka hålla nere kostnaderna för mindre löpande underhåll. I grupperna ingår både föreningsmedlemmar som sitter i styrelsen och övriga medlemmar och man deltar i grupperna utifrån sina egna intresseområden. Arbetsgruppernas arbete följs upp vid varje styrelsemöte.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 262	1 154	1 118	1 085
Resultat efter finansiella poster	-107	-34	110	82
Soliditet (%)	14,6	17,1	58,5	58,5
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	535,00	486,00	486,00	489,00
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 105,00	1 128,00	128,00	128,00
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00	0,62	1,89	3,46
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	251,00	200,00	221,00	255,00

Årsredovisningen 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

	<b>Insatskapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	32 513	259 000	322 488	166 405	-33 545	<b>746 861</b>
Disposition av föregående års resultat:			400 000	-433 545	33 545	<b>0</b>
Årets resultat					-107 346	<b>-107 346</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 513</b>	<b>259 000</b>	<b>722 488</b>	<b>-267 140</b>	<b>-107 346</b>	<b>639 515</b>

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	-267 141
årets förlust	-107 346
	<b>-374 487</b>

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	400 000
i ny räkning överföres	-774 487
	<b>-374 487</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	1 261 800	1 154 175
Övriga intäkter		8 922	0
		<b>1 270 722</b>	<b>1 154 175</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 121 268	-957 292
Administrationskostnader	4	-70 415	-94 361
Löner och ersättningar	5	-62 436	-59 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 884	-17 802
		<b>-1 344 003</b>	<b>-1 129 157</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-73 281</b>	<b>25 018</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 129	-58 563
		<b>-34 065</b>	<b>-58 563</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-107 346</b>	<b>-33 545</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-107 346</b>	<b>-33 545</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-107 346</b>	<b>-33 545</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	3 486 845	523 439
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	1 791 180
		<b>3 486 845</b>	<b>2 314 619</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 486 845</b>	<b>2 314 619</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		98	628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 287	31 202
		<b>38 385</b>	<b>31 830</b>
<b>Kassa och bank</b>		840 972	2 031 139
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>879 357</b>	<b>2 062 969</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 366 202</b>	<b>4 377 588</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		32 513	32 513
Reservfond		259 000	259 000
Fond för yttre underhåll		722 488	322 488
		<b>1 014 001</b>	<b>614 001</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-267 141	166 405
Årets resultat		-107 346	-33 545
		<b>-374 487</b>	<b>132 860</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>639 514</b>	<b>746 861</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 479 196	3 314 848
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 479 196</b>	<b>3 314 848</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	835 652	67 652
Leverantörsskulder		166 588	51 479
Aktuella skatteskulder		61 342	35 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 910	161 314
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 247 492</b>	<b>315 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	10	<b>4 366 202</b>	<b>4 377 588</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättas 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*

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 <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftkostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

### Not 2 Avgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 188 000	1 080 000
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	73 800	74 175
	<b>1 261 800</b>	<b>1 154 175</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
<b>Driftskostnader</b>		
El	13 582	10 355
Värme	295 921	315 485
Vatten	220 680	106 671
Renhållning	47 896	52 799
Försäkring	60 565	62 828
Kabel- TV	43 276	42 148
Förbrukningsmaterial	2 203	914
Fastighetsskötsel entreprenad	51 161	5 000
Övriga fastighetskostnader	17 285	3 204
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>752 569</b>	<b>599 404</b>
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Löpande underhåll	102 479	102 168
<b>Summa reparationer och underhåll</b>	<b>102 479</b>	<b>102 168</b>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	266 220	255 720
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>1 121 268</b>	<b>957 292</b>

### Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	55 006	39 500
Redovisningstjänster Årsvis	0	11 045
Konsultarvoden	0	28 346
Övriga förvaltningskostnader	15 409	15 470
	<b>70 415</b>	<b>94 361</b>

### Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvoden	48 300	47 300
Arbetsgivaravgifter	14 136	12 402
	<b>62 436</b>	<b>59 702</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 364 784	2 364 784
Inköp	3 053 290	
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 418 074</b>	<b>2 364 784</b>
Akkumulerade avskrivningar	-1 841 345	-1 823 542
- Årets avskrivning	-89 884	-17 802
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 931 229</b>	<b>-1 841 344</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 486 845</b>	<b>523 440</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 990 000	21 990 000
Taxeringsvärden mark	18 390 000	18 390 000
	<b>40 380 000</b>	<b>40 380 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	508 741	687 869
Försäljningar/utrangeringar		-179 128
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>508 741</b>	<b>508 741</b>
Ingående avskrivningar	-508 741	-687 869
Försäljningar/utrangeringar		179 128
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-508 741</b>	<b>-508 741</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar av tak samt brandceller

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp		1 791 180
Omklassificeringar	-1 791 180	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-1 791 180</b>	<b>1 791 180</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-1 791 180</b>	<b>1 791 180</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

<b>Kreditinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Bundet t.o.m</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Swedbank 2954040727	1,030	2025-09-25	2 530 848	2 582 500
Swedbank 2954231557	0,940	2023-11-24	784 000	800 000
			<b>3 314 848</b>	<b>3 382 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			835 652	67 652

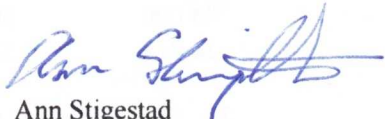
Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

### Not 10 Ställda säkerheter

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Företagsinteckningar	3 382 500	3 382 500
	<b>3 382 500</b>	<b>3 382 500</b>

## Underskrifter

Jönköping



Ann Stigestad  
Ordförande



Carina Friberg



Daniel Åkerlund

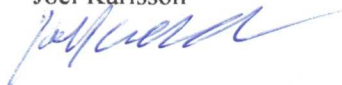


Johan Brodén

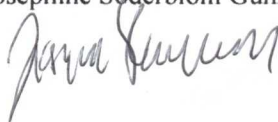


Ines Antanell

Joel Karlsson



Josephine Söderblom Gunnarsson



Min revisionsberättelse har lämnats



Marcus Rylner  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

för

### Brf Sebohus Nr 1 i Jönköping

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2022

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 2022.

Jönköping 9/4 2023



Marcus Rylner