

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen
Sebohus nr 1 i Borlänge
Org nr: 782600-2300



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sebohus nr 1 i
Borlänge får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 621 kr. Föreningen har sitt säte i Borlänge kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 163% till 93%. I resultatet ingår avskrivningar med 440 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 582 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gäddan 1 i Borlänge kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 56 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Hagbacksgatan 2-18 i Borlänge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	Summa
56	56

Total tomtarea 16 244 m²

Bostäder bostadsrätt 4 200 m²

Total bostadsarea 4 200 m²

Årets taxeringsvärde 25 996 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 996 000 kr

Riksbyggens kontor i Borlänge har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Underhållsplanering och statuskontroll
Borlänge Energi AB	Husakuten
Tele2	Kabel-tv



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 37 tkr och planerat underhåll för 49 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Underhållsplanen reviderades i november 2023. Avsättningsbehovet på 30 år är 1 231 tkr/år. Avsättning har skett med 986 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2010-2012	Liggande stammar
Relining	2009	Stående stammar
Dränering	2011-2013	Markarbeten och dränering samt byte värmeväxlare
Låsbyte	2014	
Byte radiatorer, ny cirkulationspump	2016	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installation radonventilation	48 750

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Björk	Ordförande	2024
Eva Nordin	Sekreterare	2025
Johan Långbergs	Ledamot	2025
Susanne Svensson	Ledamot	2024
Sofia Myrsell	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Karlin	Suppleant	2024
Martina Domert	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har arrenderat mark av kommunen där man haft en tillfällig garagebyggnad. Kommunen har sagt upp arrendet som upphörde 2023-06-30.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 66 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 65 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2,4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,2 % från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 091 200	3 028 434	2 961 340	2 962 400	2 956 800
Resultat efter finansiella poster	1 142 442	1 210 552	1 306 237	1 251 582	918 667
Balansomslutning	15 830 235	18 062 822	18 181 789	20 527 440	20 476 889
Årets kassaflöde	-1 839 195	339 035	-1 889 140	491 403	774 051
Soliditet %	69	54	47	35	29
Likviditet %	93	163	63	193	756
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	736	720	704	704	704
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	276	231	220	197	212
Energikostnad kr/kvm	174	139	134	117	126
Underhållsfond kr/kvm	1 722	1 499	1 282	1 080	906
Sparande kr/kvm	388	413	419	436	423
Ränta kr/kvm	48	37	27	32	36
Skuldsättning kr/kvm	1 046	1 865	2 185	3 056	3 349
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 046	1 865	2 185	3 056	3 349
Räntekänslighet %	1,4	2,6	3,1	4,3	4,8



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:

Är 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 500	0	6 294 306	2 167 795	1 210 552
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 210 552	-1 210 552
Reservering underhållsfond			986 000	-986 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-48 750	48 750	
Årets resultat					1 142 442
Vid årets slut	60 500	0	7 231 556	2 441 097	1 142 442

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 378 347
Årets resultat	1 142 442
Årets fondreservering enligt stadgarna	-986 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	48 750
Summa	3 583 539

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 583 539
--	------------------

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	1 142 442
Årets avsättning till underhållsfonden	-986 000
Ianspråktagande av underhållsfond	48 750
<i>Årets resultat när fondförändring beaktas</i>	<i>205 192</i>

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 091 200	3 028 434
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 796	20 475
Summa rörelseintäkter		3 117 996	3 048 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 207 899	-1 043 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 082	-138 338
Personalkostnader	Not 6	-96 707	-88 727
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-439 978	-451 621
Summa rörelsekostnader		-1 891 666	-1 722 294
Rörelseresultat		1 226 330	1 326 615
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	118 656	40 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-202 544	-156 896
Summa finansiella poster		-83 888	-116 063
Resultat efter finansiella poster		1 142 442	1 210 552
Årets resultat		1 142 442	1 210 552



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 981 859	11 367 294
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	237 650	292 192
Summa materiella anläggningstillgångar		11 219 509	11 659 486
Summa anläggningstillgångar		11 219 509	11 659 486
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	5 013	4 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	156 163	109 679
Summa kortfristiga fordringar		161 176	114 590
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 449 550	6 288 745
Summa kassa och bank		4 449 550	6 288 745
Summa omsättningstillgångar		4 610 727	6 403 336
Summa tillgångar		15 830 235	18 062 822



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 500	60 500
Fond för yttre underhåll		7 231 556	6 294 306
Summa bundet eget kapital		7 292 056	6 354 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 441 097	2 167 795
Årets resultat		1 142 442	1 210 552
Summa fritt eget kapital		3 583 539	3 378 347
Summa eget kapital		10 875 595	9 733 152
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	4 395 080
Summa långfristiga skulder		0	4 395 080
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 395 080	3 440 000
Leverantörsskulder		96 896	74 766
Skatteskulder		18 535	12 273
Övriga skulder	Not 16	36 682	34 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	407 448	372 790
Summa kortfristiga skulder		4 954 641	3 934 589
Summa eget kapital och skulder		15 830 235	18 062 822



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 142 442	1 210 552
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	439 978	451 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 582 420	1 662 173
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-46 586	6 381
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	64 971	10 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 600 805	1 679 035
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 440 000	-1 340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 440 000	-1 340 000
Årets kassaflöde	-1 839 195	339 035
Likvidamedel vid årets början	6 288 745	5 949 710
Likvidamedel vid årets slut	4 449 550	6 288 745
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Badrum, renovering ytskikt	Linjär	10
Dränering, markarbeten och nya växlare	Linjär	40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 091 200	3 024 000
Hyror, garage	0	4 434
Summa nettoomsättning	3 091 200	3 028 434

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	15 081	20 475
Erhållna statliga bidrag	11 715	0
Summa övriga rörelseintäkter	26 796	20 475



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-48 750	-74 332
Reparationer	-37 377	-39 204
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 394	-78 394
Arrendeavgifter	0	-3 960
Försäkringspremier	-83 594	-74 537
Kabel- och digital-TV	-59 703	-59 641
Pcb/Radonsanering	0	-3 797
Snö- och halkbekämpning	0	-700
Förbrukningsinventarier	-50 237	-27 843
Fordons- och maskinkostnader	-10 634	-2 826
Vatten	-164 569	-161 236
Fastighetsel	-71 952	-58 752
Uppvärmning	-492 462	-364 647
Sophantering och återvinning	-101 767	-88 890
Förvaltningsarvode drift	-8 460	-4 848
Summa driftskostnader	-1 207 899	-1 043 607

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-112 517	-105 984
Arvode, yrkesrevisorer	-15 375	-7 600
Övriga förvaltningskostnader	-1 396	-3 817
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 226	-18 837
Bankkostnader	-2 555	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-147 082	-138 338

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-26 810	-25 340
Styrelsearvoden	-34 200	-39 000
Sammanträdesarvoden	-14 000	-4 450
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 750
Övriga kostnadsersättningar	-500	0
Övriga personalkostnader	0	-125
Sociala kostnader	-21 197	-18 062
Summa personalkostnader	-96 707	-88 727



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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-35 436	-35 436
Avskrivningar tillkommande utgifter	-350 000	-350 000
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 012	-18 655
Avskrivning Installationer	-47 530	-47 530
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-439 978	-451 621

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	455	11 353
Ränteintäkter från likviditetsplacering	118 100	29 474
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	5
Övriga ränteintäkter	102	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	118 656	40 833

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-202 544	-156 896
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-202 544	-156 896



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 775 813	2 775 813
Mark	16 797	16 797
Standardförbättringar	17 447 475	17 447 475
Markanläggningar	26 100	26 100
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 266 185	20 266 185
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 925 316	-1 889 880
Standardförbättringar	-6 947 475	-6 597 475
Markanläggningar	-26 100	-26 100
	-8 898 891	-8 513 455
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-35 436	-35 436
Årets avskrivning standardförbättringar	-350 000	-350 000
	-385 436	-385 436
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 284 327	-8 898 891
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 981 858	11 367 294
Varav		
Byggnader	815 062	850 497
Mark	16 797	16 797
Standardförbättringar	10 150 000	10 500 000
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	25 938 000	25 938 000
Garagebyggnad	58 000	58 000
Totalt taxeringsvärde	25 996 000	25 996 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 458 000</i>	<i>21 458 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 538 000</i>	<i>4 538 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer Stadsnät fiber	475 300	475 300
Inventarier och verktyg	357 701	357 701
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	833 001	833 001
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer Stadsnät fiber	-190 120	-142 590
Inventarier och verktyg	-350 689	-332 034
	-540 809	-474 624
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning installationer Stadsnät fiber	-47 530	-47 530
Inventarier och verktyg	-7 012	-18 655
	-54 542	-66 185
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer Stadsnät fiber	-237 650	-190 120
Inventarier och verktyg	-357 701	-332 034
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-595 351	-522 154
Restvärde enligt plan vid årets slut	237 650	292 192
Varav		
Installationer Stadsnät fiber	237 650	285 180
Inventarier och verktyg	0	7 012

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 013	4 911
Summa övriga fordringar	5 013	4 911

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	29 535	0
Förutbetalda försäkringspremier	99 472	83 594
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 914	25 870
Förutbetald kabel-tv-avgift	242	215
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 163	109 679

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 218 775	5 630 210
Transaktionskonto	1 230 775	658 535
Summa kassa och bank	4 449 550	6 288 745

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 395 080	7 835 080
Nästa års amortering	-340 000	-140 000
Nästa års låneomsättningar	-4 055 080	-3 300 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	4 395 080

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,25%	2023-07-30	3 300 000,00	0,00	3 300 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,25%	2024-07-30	4 535 080,00	0,00	140 000,00	4 395 080,00
Summa			7 835 080,00	0,00	3 440 000,00	4 395 080,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ovanstående lån 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 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	36 682	34 761
Summa övriga skulder	36 682	34 761

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	11 903	20 588
Upplupna elkostnader	11 014	11 358
Upplupna vattenavgifter	13 723	13 439
Upplupna värmekostnader	73 227	58 758
Upplupna kostnader för renhållning	8 481	7 408
Upplupna revisionsarvoden	15 000	7 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 701	5 179
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 400	248 460
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	407 448	372 790

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 300 000	20 300 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Digital underskrift med bank-id, se längst ned på sidan

Jan Björk

Jan Björk

Maria Karlin

Maria Karlin, suppleant

Johan Långbergs

Johan Långbergs

Susanne Svensson

Susanne Svensson

Sofia Myrsell

Sofia Myrsell

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Sebohus Nr 1 i Borlänge, Bostadsrättsföreningen, org. nr 782600-2300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sebohus Nr 1 i Borlänge, Bostadsrättsföreningen för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sebohus Nr 1 i Borlänge, Bostadsrättsföreningen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Sebohus nr 1 i Borlänge

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Sebohus nr 1 i Borlänge 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

