

BRF Sebohus nr 1 i Tranås
Org.nr 726500-0112



Årsredovisning 2023

för

Bostadsrättsföreningen

Sebohus nr 1 i Tranås

Org.nr: 726500-0112

Innehållsförteckning:	Sid
Försättsida	1
Ordförande har ordet	2
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Redovisning- och Värderingsprinciper	9
Noter	10
Påskrifter	12

Brf Sebohus nr.1 i Tranås Ordföranden har ordet

Då har ett år gått, ett år som kännetecknats av en hel del oro i världen, men också i vårt land med bl.a. höjda elpriser och räntor, som påverkat situationen för vår bostadsrättsförening. På grund av detta har styrelsen tagit höjd för dessa ökade kostnader med att avisera en avgiftshöjning på 4% inför 2023 och ytterligare 2% inför 2024.

Vi är tacksamma för att brf SEBO-hus nr 1 i Tranås är en gammal och stabil förening, men också en attraktiv bostadsrättsförening att äga en lägenhet i, vilket visas av de höga försäljningspriserna för de sex lägenheter som har såldes under 2022.

Föreningen kännetecknas även av hög trivsel och god gemenskap – samt en stabil och god ekonomi.

Föreningens visar ett positivt resultat på 98 932 kr för 2023 och med en kassabehållning vid årsskiftet på 508 824 kr. Positivt är att föreningens soliditet har fortsatt öka och visar nu på 38,8% (36 %).

Vid en extra föreningsstämma den 28 September avtackades de avgående revisorerna Lisbeth Asp-Fransson och Inger Jensmar-Gustavsson som innehaft dessa uppgifter under många år.

Styrelsen har valt ersättare för den ekonomiska förvaltningen fr o m 2024. Marie Lindqvist som tidigare skött föreningens ekonomi under många år har flyttat från föreningen. Ny ersättare har utsetts inom föreningen och blir Yvonne Jarl tillsammans med Marie Hagman.

Under året har vi också hjälpts åt med att hålla snyggt på vår gemensamma tomtmark. Vi har haft städdagar på våren och på hösten, samt ordnat med bortforsling till återvinningscentralen.

Vi har haft ägarbyte i 0 (6) av våra bostäder under år 2023.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under det gångna året.

Tranås i februari 2024

Per-Gunnar Enocsson
ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sebohus nr 1 i Tranås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Bostadsrättsföreningens säte är i Jönköpings län, Tranås kommun.

Information om verksamheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

På föreningens fastigheter Tulpanen 13 - 15 finns 25 bostadsrättslägenheter och dessa är belägna på Norra Storgatan 98-102 i Tranås. Bostadsrättslägenheterna består av 6 st, 3 rok om vardera 79,2 m², 18 st, 2 rok om vardera 64,8 m² samt 1 st 2 rok om 50m². Dessutom finns 12 carportar samt 13 parkeringsplatser.

Total bostadsyta: 1 691,6 m²

Total biyta: 826,8 m²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2022-05-07 och extra föreningsstämma 2023-08-29 bestått av:

Ordinarie Per-Gunnar Enocsson, ordförande 2 år
 Andreas Johansson/Brundin, vice ordförande 2 år
 Mona Hild, sekreterare 2 år
 Marie Hagman, kassör 1 år
 Anette Karlsson, ledamot 1 år

Suppleanter Johanna Petersson
 Britt-Inger Berg

Revisor

Auktoriserad revisor Maria Bredhammar

Förtroendevald revisor Felicia Sannegård 1 år
Förtroendevald suppleant Rikard Linge 1 år

Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året 2023 har 0 (6) st överlåtelser ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Medlemmarna har gemensamma höst-och vårstädningar inom föreningen. För övrigt så köps fr o m 2020 gräsklippning av gräsytor in av extern entreprenör. Snö- och halkbekämpning köps sedan tidigare in från extern entreprenör.

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av föreningen genom Marie Lindqvist till och med 2023.

Från och med 2024 kommer den ekonomiska förvaltningen ombesörjas av föreningen genom Yvonne Jarl samt Marie Hagman.

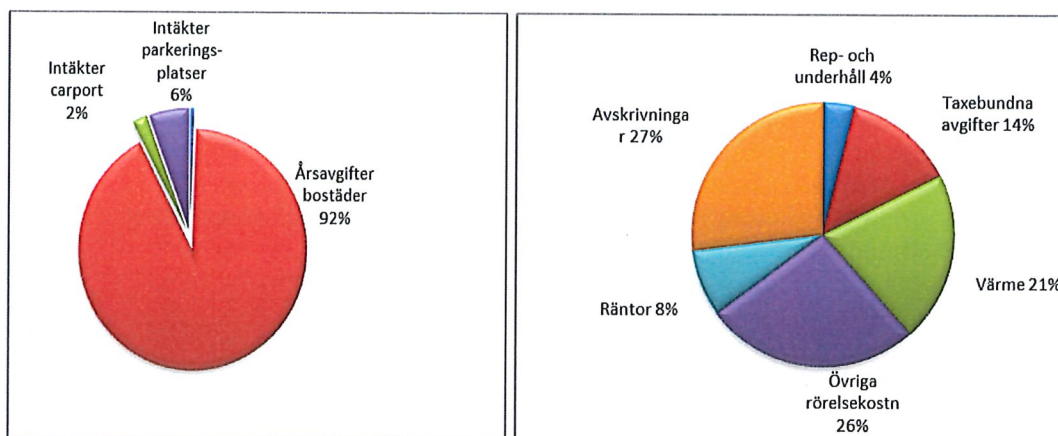
Försäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bl a ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsförening.

(Detta tillägg ersätter ej hemförsäkring för resp bostadsrättsinnehavare)

Fördelning av intäkter och kostnader

Totalt intäkter 1 058 986 kr. Totalt kostnader 960 054 kr.

**Flerårsöversikt** (Ytuppgifter enligt taxering 1 691,6 m2 bostäder)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostadsyta, tkr	972	933	887	887	887	887
Årsavgifter % av rörelseintäkter	92	91	95	95	95	95
Årsavgifter/m2 kr	575	552	525	525	525	525
Resultat efter finansiella poster tkr	99	115	-7	88	129	180
Balansomslutning tkr	4 692	4 782	4 885	5 030	5 139	5 197
Yttre fond tkr	277	195	264	265	263	262
Soliditet %	38,8	36,0	32,9	32,1	29,7	26,9
Kassalikviditet %	110	80	93	112	131	100
Energikostnad/m2 (Värme, El, Vatten)	179	164	163	150	147	146
Renhållningskostnad/m2 kr	17	17	16	17	15	14
Underhållskostnad/m2 kr	22	37	55	15	10	12
Övriga externa kostnad/m2 kr (exkl värme,el,vatten, renh, underhåll)	97	80	84	75	65	61
Lån/m2 kr (inkl kortfr.del)	1 533	1 652	1 772	1 891	2 130	1 209
Kapitalkostnader/m2 kr	201	195	193	189	150	129
Räntekänslighet %	2,7	3,0	3,2	3,6	3,8	2,2

Nyckeltalsdefinitioner:

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: Totalt eget kapital i förhållande till totala tillgångar

Kassalikviditet: Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Räntekänslighet: Totala skulder/årsavgifter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll och investeringar

Under året har föreningen investerat i en ny tvättmaskin. Föreningens staket har behandlats med träolja. Vidare har två almar sågats ned på föreningens gemensamma ytor. Ombyggnation av takavvattnings har skett vid 100 E och 100 F.

Tranås Energi AB har bytt elmätare hos samtliga bostadsrättsinnehavare i slutet av året.

Enligt budget för år 2023 skulle samtliga mätartavlor bytas. Detta har inte skett utan kommer att ske under år 2024.

Avgifter

Under år 2023 så har årsavgifterna för bostäder höjts med 4 %. Denna höjning innebär 575 kr/m² för 2023.

Efter att styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja månadsavgifterna ytterligare med 2 % from 2024. Årsavgifterna för bostäder 2024 uppgår i genomsnitt till ca 586 kr/m².

Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	20 280	195 066	1 508 832
Disposition enligt beslut av årsstämma		81 982	-81 982
Årets resultat			98 932
Belopp vid årets utgång	20 280	277 048	1 525 782

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	1 426 850
Årets vinst	98 932

Summa	1 525 782
--------------	------------------

Disponeras för

Reservering till fond för yttre underhåll	33 771
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-36 816
Balanserat resultat	1 528 827
Summa	1 525 782

Efter dessa transaktioner uppgår fond för yttre underhåll	277 048
---	----------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr

<i>Rörelsens intäkter</i>	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	1	1 054 116	1 014 900
Övriga rörelseintäkter		4 870	15 466
Summa rörelseintäkter		1 058 986	1 030 366
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	-532 461	-504 333
Personalkostnader	3	-87 543	-80 786
Avskrivningar		-259 364	-251 701
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa rörelsekostnader		-879 368	-836 820
RÖRELSERESULTAT		179 618	193 546
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 687	-78 033
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		98 932	115 516
ÅRETS RESULTAT		98 932	115 516
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond (enl stadgar)		-33 771	-33 771
Ianspråktagande av underhållsfond		36 816	61 789
Förändring underhållsfond		3 045	28 018
Resultat efter fondförändring		135 748	177 305

BALANSRÄKNING

Belopp i kr

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	4 149 228	4 404 686
Inventarier, verktyg och installationer	5	15 389	5 306
Summa materiella anläggningstillgångar		4 164 617	4 409 992
Summa anläggningstillgångar		4 164 617	4 409 992
 Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		13 920	3 365
Skattekonto		4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 130	11 870
Summa kortfristiga fordringar		19 054	15 238
 <u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		508 824	357 233
Summa omsättningstillgångar		527 878	372 471
SUMMA TILLGÅNGAR		4 692 495	4 782 463
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		20 280	20 280
Fond för yttre underhåll		277 048	195 066
Summa bundet eget kapital		297 328	215 346
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		1 426 850	1 393 316
Årets resultat		98 932	115 516
Summa fritt eget kapital		1 525 782	1 508 832
Summa eget kapital		1 823 110	1 724 178
 Långfristiga skulder			
Skulder till Länsförsäkringar Bank	6	2 390 868	2 592 864
 Kortfristiga skulder			
Skatteskuld		16 566	8 283
Leverantörsskulder		96 035	99 259
Övriga kortfristiga skulder	7	241 732	238 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		124 184	119 861
Summa kortfristiga skulder		478 517	465 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 692 495	4 782 463

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr

<u>Löpande verksamhet</u>	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseresultat efter avskrivningar	179 618	193 546
Återläggning avskrivningar	259 364	251 701
Nedskrivning anläggningar	0	0
Finansiella Utbetalningar	-80 686	-78 030
	358 296	367 217
<u>Förändring rörelsekapital</u>		
Förändring kortfristiga fordringar (-)Ökn(+)Minskn	-3 816	358
Förändring kortfristiga skulder(+)Ökn(-)Minskn	13 096	-15 978
	9 280	-15 620
<u>Kassaflöde löpande verksamhet</u>	367 576	351 597
<u>Finansieringsverksamhet</u>		
Långfristiga skulder(+)Ökn(-)Minskn	-201 996	- 201 996
<u>Kassaflöde finansieringsverksamhet</u>	166 967	- 201 996
<u>Investeringsverksamhet</u>		
Materiella anläggningstillgångar	-13 989	-226 243
<u>Kassaflöde investeringsverksamhet</u>	-13 989	-226 243
<u>Kassaflöde</u>	151 591	-76 642
Ingående kassa	357 233	433 875
<u>Utgående kassa</u>	508 824	357 233

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastigetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt.

Uppskjuten skatt

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

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.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Efter ändring av redovisningsprincip (K3) har byggnader delats upp i 15 komponenter enligt nedan.

Stomme
Inre ytskikt
Fasad
Fönster
Yttertak
Altantak etapp 1
Altantak etapp 2
Trappor
Radonfläktar
Värme och sanitet
Styr- och övervakning
Ventilation
Markanläggningar
Förrådsbyggnad
Övrigt

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader/ombyggnader (K3)	10-100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3-5

Noter

Not 1	Nettoomsättning	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätter		972 516	933 300
Avgifter Carport		21 600	21 600
Avgifter parkeringsplatser		60 000	60 000
Summa		1 054 116	1 014 900

Not 2	Övriga externa kostnader	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokalhyra		-1 000	0
Städning, renhållning		-7 684	-1 571
Snöröjning		-22 933	-16 320
Gräsklippning		-26 478	-16 739
Reparation och underhåll		-36 816	-61 789
Belysning		-26 774	-21 621
Elförbrukning radonfläktar		-27 282	-20 298
Värme		-199 058	-184 044
Vatten- och avlopp		-49 999	-51 594
Renhållning		-28 611	-28 571
Fastighetsskatt		-33 771	-33 762
Övr fastighetskostnader		0	0
Fastighetsförsäkring		-38 494	-30 149
Självrisker vid skada		0	-9 600
Förbrukningsinventarier		0	-1 758
Representation och presenter		-2 180	-2 223
Kontorsmaterial		-4 196	-1 571
Revisionsarvode		-21 375	-17 163
Övriga förvaltningskostnader		-800	-800
Övriga främmande tjänster		-5 010	-4 760
Summa		-532 461	-504 333

Not 3	Personalkostnader	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelse		-35 084	-31 785
Revision		-1 198	-1 171
Redovisningstjänster		-31 713	-31 000
Summa		-67 995	-63 956
Sociala avgifter (varav pensionskostnader)		-19 548 0	-16 830 0
Summa		-87 543	-80 786

Av Bostadsrättsföreningens pensionskostnader avser 0 (0) styrelse. Föreningen saknar anställd personal.

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		9 265 809	9 039 566
Nyanskaffningar		0	226 243
Vid årets slut		9 265 809	9 265 809
Ackumulerade avskrivningar			
Vid årets början		-4 861 123	-4 614 465
Årets avskrivning		-255 458	-246 658
Vid årets slut		-5 116 581	-4 861 123
Redovisat värde vid årets slut		4 149 228	4 404 686
Taxeringsvärde:		11 257 000	11 257 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		311 646	311 646
Nyanskaffningar		13 989	0
Vid årets slut		325 635	311 646
Ackumulerade avskrivningar			
Vid årets början		-306 340	-301 297
Årets avskrivning		-3 906	-5 043
Utgående ackumulerade avskrivningar		-310 246	-306 340
Redovisat värde vid årets slut		15 389	5 306
Not 6	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	Förfallodatum 2028	680 000	740 000
Länsförsäkringar	Förfallodatum 2024	654 868	724 864
Länsförsäkringar	Förfallodatum 2026	680 000	740 000
Länsförsäkringar	Förfallodatum 2025	376 000	388 000
Summa		2 390 868	2 592 864
Totala skulder som förfaller efter 5 år			
0 kronor			
Not 7	Kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt		20 184	19 188
Sociala avgifter		19 548	16 830
Kortfristiga skulder		202 000	202 000
Kreditinstitut			
Summa		241 732	238 018

BRF Sebohus nr 1 i Tranås
Org.nr 726500-0112

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut att informera om.

Not 9 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

2023-12-31

0

2022-12-31

0

Not 10 Ställda panter

Fastighetsinteckningar

2023-12-31

3 700 000

2022-12-31

3 700 000

Tranås den 12 februari 2024

Per-Gunnar Enocsson
Ordförande

Andreas Johansson-Brundin
Vice ordförande

Mona Hild
Sekreterare

Marie Hagman

Anette Karlsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits den februari 2024

Maria Bredhammar
Auktoriserad revisor