

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Falkenberg

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om vår förening

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-15

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighetsbeteckning är Rosen 17.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme och el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av sju bostadshus med vardera sex lägenheter. Fastighetens värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 590 kvadratmeter, varav 3 590 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt. 38 av dessa är treor, 4 är fyror.

Gemensamhetsanläggning

I fastigheten finns en gemensamhetsanläggning, en tvättstuga.

Byggnadens tekniska status

Styrelsen arbetar aktivt med ständiga förbättringar som ska gagna föreningen och dess medlemmar. Området är i gott skick.

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 42.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning;

Gustav Abelin	Ordförande
Lina Larsdotter	Sekreterare
Anita Giden	Kassör
Joakim Johansson	Ledamot
Lina Larsdotter	Ledamot
Peter Flisbäck	Ersättare

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tommy Nilsson	Revisor
Benny Berger	Ersättare

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2025-04-10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

I år har det varit ett ganska lugnt år inom bostadsrättsföreningen. Under flera år har vi haft många aktiviteter för att göra vår bostadsrättsförening attraktiv för kommande bostadsrättsinnehavare. Föreningen har nu bergvärme, solceller och en elladdare för bil.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är, trots kraftiga kostnadsökningar för bland annat el och ränta, fortsatt god.

2023 beslöt styrelsen att höja månadsavgiften med 10 % i ett försök att möta de oförutsedda kostnadsökningarna med bland annat hög ränta. Till ingången av 2024 beslöts att sänka månadsavgiften med 2%.

Föreningsmedlemmarnas aktiva arbete för att minska antalet kWh har också bidragit till den fortsatt goda ekonomin.

Sedan 2012 sker en avsättning till yttre underhållsfond med 400 kronor per lägenhet och månad.

I månadsavgiften ingår också lägenheternas bostadsrättsförsäkring samt bredband och TV i månadsavgiften. TV-utbudet har också utökats med streamingtjänst.

Skatter och avgifter

För hyreshus är fastighetsavgiften 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 817	2 905	2 569	2 551	2 506
Resultat efter fin poster tkr	491	663	544	566	271
Årsavgift per kvm bostad, kr	768	771	712	704	698
Skuldsättning per kvadratmeter, kr	2 218	2 363	2 787	2 896	3 027
Sparande per kvadratmeter	309	369	331	329	311
Räntekänslighet, %	2,88	3,04	3,92	4,11	4,34
Energikostnad tot per kvadratmeter, kr	150	161	150	123	106
Årsavgiftens andel av i % av total rörelseintäkt	97,9	95,4	99,4	99,2	99,9

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift per kvm bostad: Totala hyresintäkterna/kvadratmeter bostadsrättsyta = totalyta för föreningen.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder/kvadratmeter bostadsrättsyta. Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används till exempel för att bedöma möjligheten till nyupplåning.

Sparande: Årets resultat + avskrivning + kostnadsfört planerat underhåll/totalyta. Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter som föreningens intäkter genererar som kan användas för framtiden.

Räntekänslighet %:

Räntebärande skulder/ett års årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med en procentenhet.

Energikostnad totalt per kvm, kr:

Kostnad för el+vatten + värme/kvadratmeter bostadsrättsyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter som föreningen betalar i energikostnader.

Årsavgifternas andel i % av total rörelseintäkt:

Nyckeltalet visar hur stor andel av föreningens totala intäkter som består av boendeavgifterna. (år 2023 erhöles ett statsbidrag för elkostnader)

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	502 913	1 150 024	1 771 325	663 037
Överföring av balanserat resultat			663 037	-663 037
Avsättning till underhållsfond 2023		201 600	-201 600	
Lyft underhållsfond 2023		0		
Årets resultat				491 341
Belopp vid årets slut	502 913	1 351 624	2 232 762	491 341

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel;

årets resultat	491 341
ansamlad vinst före reservering till yttre fond	2 232 762
summa ansamlad vinst	2 724 103

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så;

Reservering till fond för yttre underhåll	201 600
att i ny räkning överförs	2 522 503
Totalt	2 724 103

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat och balansräkning med noter.



Gustav Abelin



Joakim Johansson



Anita Gidén



Lina Larsdotter



Ida Eliasson



Peter Flisbäck

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2023

2024

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	2 770 523	2 757 628
Övriga rörelseintäkter		6 525	59 865
Statsbidrag		128 186	0
		<u>2 905 234</u>	<u>2 817 493</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetsskötsel	-41 650	-95 610
Reparationer	-5 294	-10 263
Taxebundna kostnader	-683 590	-684 905
Övriga driftskostnader	-296 990	-354 341
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-62 402	-70 082
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-36 433	-33 807
Personalkostnader inkl arbetsgivaravgift	-48 800	-53 018
Avskrivningar	-662 121	-615 063
	<u>-1 837 280</u>	<u>-1 917 089</u>

RÖRELSERESULTAT

Ränteintäkter	53 571	21 400
Räntekostnader	<u>-458 488</u>	<u>-430 462</u>
	-404 917	-409 062

ÅRETS RESULTAT

663 037

491 342

BALANSRÄKNING		2023	2024
MATERIELLA			
ANLÄGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	9 562 875	9 262 729
Maskiner och inventarier	Not 4	1 763 770	1 448 854
		11 326 645	10 711 583
SUMMA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 326 645	10 711 583
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordran		19 466	15 402
Förutbetalda kostnader	Not 5	98 298	108 638
		117 764	124 040
KASSA OCH BANK			
Checkräkningskonto		765 431	906 454
Fond för yttre underhåll		690 281	1 161 657
		1 455 712	2 068 111
SUMMA			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 573 476	2 192 150
SUMMA TILLGÅNGAR			
		12 900 121	12 903 733

BALANSRÄKNING**2023****2024****EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR
OCH
SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser	-502 913	-502 913
Fond för yttre underhåll	-1 150 024	-1 351 624
	-1 652 937	-1 854 537

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust/vinst	-1 771 325	-2 232 763
Årets resultat	-663 037	-491 342
	-2 434 362	-2 724 105

SUMMA EGET KAPITAL**-4 087 299****-4 578 642**

-

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 6	0	0
		0	0

KORTFRISTIGA SKULDER

Skatteskuld		0	-24 418
Skulder till kreditinstitut	Not 6	-8 485 035	-7 965 035
Upplupna kostnader	Not 7	-100 559	-116 988
Förutbetalda avgifter och hyror		-227 228	-218 651
		-8 812 822	-8 325 092

SUMMA SKULDER**-8 812 822****-8 325 092****SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR
OCH SKULDER****-12 900 121****-12 903 734**

Kassaflödesanalys	2023	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	663 036	491 341
Årets avskrivning	662 121	615 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 325 157	1 106 404
Förändring av rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning(+) av kortsiktiga fordringar	-7 772	-6 275
Ökning (+)/minskning(-) av kortsiktiga skulder	-65 699	32 270
Kassaflöde från löpande verksamheten	1 251 686	1 132 399
Investeringsredovisningen		
Investeringar	-295 618	0
Investering/statsbidrag		
Finansieringsverksamheten		
Amortering på lån	-1 520 000	-520 000
Årets kassaflöde	-563 932	612 399
Likvida medel vid årets början	2 019 642	1 455 712
Likvida medel vid årets slut	1 455 712	2 068 111

Kassaflödesanalys är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till. Från 2023 har föreningen två bankkonton ett för löpande utgifter och ett för underhållsfonden. Underhållskontot ligger på ett sk” Falkenbergs konto” med högre ränta men samtidigt reglerade antal uttag under ett kalenderår. Räntan var per sista mars 2025 var 1,40%

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd inklusive bokföringsnämnden 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Avskrivning för byggnad är 1,9%, solceller 5% samt inventarier 10%

NOTREDOVISNING

Not 1	2023	2024
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 770 523	2 757 628

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	41 650	95 610
Reparationer/underhåll		
Reparationer/underhåll	5 294	10 263
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen (fasad)	0	0
	0	0

Not 2 fortsättning	2023	2024
Taxebundna kostnader		
Värme/el	364 889	355 686
Vatten/avlopp	213 026	183 586
Sophämtning/renhållning 5160	105 675	145 633
	683 590	684 905

Övriga driftskostnader		
Försäkring 6310	81 856	98 298
Bredband/Kabeltv 6540, 6541	169 416	174 997
Förbrukningsmaterial 5460	21 461	56 813
Driftinventarier	24 257	24 233
	296 990	354 341

Fastighetsskatt/kommunal avgift	62 402	70 082
--	---------------	---------------

Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Föreningskostnader 6110 6450 6560	23 248	19 146
Övriga förvaltningskostnader 6490	4 375	6 782
Bankkostnader inkl bokföringsprogram	8 810	7 879
	36 433	33 807

Följande ersättningar har utgått		
Styrelsearvode	28 630	28 600
Sociala kostnader, källskatt	20 170	24 418
	48 800	53 018

Avskrivningar		
Byggnad	282 713	282 713
Solceller, byggnad	17 434	17 434
Inventarier, bergvärme	187 500	187 500
Inventarier, verktyg	47 058	0
Inventarier balkongdörrar/fönster	99 130	99 130
Inventarier laddstolpar	28 286	28 286
	662 121	615 063

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 837 280	1 917 089
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2023	2024
--------------	-------------	-------------

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	18 352 667	18 648 285
Investeringar solceller	295 618	
Utgående anskaffningsvärde	18 648 285	18 648 285

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-8 785 262	-9 085 409
Årets avskrivningar enligt plan	-300 147	-300 147
Utgående avskrivning enligt plan	-9 085 409	-9 385 556

Planenligt restvärde vid årets slut	9 562 876	9 262 729
I planenligt restvärde ingår mark med	3 420 000	3 420 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000

Not 4**MASKINER OCH INVENTARIER**

Vid årets början	3 336 885	3 619 745
Nyanskaffningar	504 132	0
Utrangering/försäljning/statsbidrag	-221 272	
Utgående anskaffningsvärde	3 619 745	3 619 745

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 494 001	-1 855 975
Årets avskrivningar enligt plan	-361 974	-314 916
Utgående anskaffningsvärde	-1 855 975	-2 170 891

Planerat restvärde vid årets slut	1 763 770	1 448 854
--	------------------	------------------

Not 5**2023****2024****FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	81 856	100 472
Övriga kostnader	16 442	8 166
	98 298	108 638

Not 6**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Falkenbergs Sparbank 415-2	4 847 137	4 767 137
Falkenbergs Sparbank 421-0	3 637 898	3 197 898
	8 485 035	7 965 035

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitutet uppgår till 5 365 035 kronor.

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånet som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga. Föreningens lån omsätts var tredje månad utifrån en rörlig ränta vid varje omsättningstidpunkt.

Not 7	2023	2024
Upplupna kostnader		
Taxebundna kostnader	60 763	83 169
Ränta	39 796	28 641
Renhållning och städning	0	5 178
Summa upplupna kostnader	100 559	116 988