

Årsredovisning 2024

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens radhus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1945-09-03

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-30.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sandviken.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheterna

Föreningens fastigheter, Lasarettet 34 och Bågspännaren 1 består av 13 radhus med 8 lägenheter i varje, samt 1 fastighet bestående av tvättstuga med torkrum samt kvarterslokal med övernattningsrum och bastu.

Föreningen har 1 parkeringsplats med motorvärmare till varje lägenhet samt 6 st extra som hyrs ut till intresserade via lottning ett år i taget.

Styrelsens sammansättning

Knut Bratberg	Ordförande
Maria Karström	Vice ordförande
Anita Lundgren	Sekreterare
Ronald Lundgren	Styrelseledamot och vice värd
Leif Jonsson	Styrelseledamot
Sven Löfström	Styrelsesuppleant

Kassör

Kristina Bratberg

Valberedning

Jouni Haaranen och Mikael Åberg

Revisor

Ralf Åberg

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-15.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckningen är Lasarettet 34 och Bågspännaren 1, fastigheterna har ett tax.värde på 57 408 000 kronor.

Fullvärdesförsäkring finns hos Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Utfört underhåll

År

Tilläggsisolering, omklädning och Fönsterbyten	1985-86
Omläggning av tak	1991-95
Målning av fastigheterna	1993, 2002 och 2013
Plåtbeklädning av fönster	2005
Omdragning av vattenledningar ut i källargångar på alla hus	2006-2011
Fler parkeringsplatser	2007 och 2013
Tilläggsisolering av vindar	2008-2012
Uppgrävning av grunder, dränering och asfaltering	2012-2024
Byte av elmatning till husen i källargångarna, ca 1 hus/år	2019-2020, 2023-2024
Ventilationsrensning imkanaler	2024

Väsentliga händelser under året.

Löpande reparationer och underhåll har under året utförts till en kostnad av 283 410 kronor. Reparationer avser främst en läcka på värmeledningen i kulvert till hus 18 med påföljande vattenskada på 18 H, underhåll av stamledningar för avlopp samt el och värme, asfaltering iordningställande av gräsmattor. Iordningställande av ny sopstation. Ventilationsrensning frånluft i alla hus.

Från yttrefonden har bokförts 248 977 kronor för planerat underhåll.

Ett nytt bokningssystem för tvättstugan har införts under året.

Enligt styrelsebeslut justerades månadsavgifterna uppåt fr o m 2024-03-01 med 250 kronor.

Övriga uppgifter

Enligt stadgar debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1 433kr), pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning (2024=573 kr). Påminnelseavgift uttages med 45 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar är 104 st. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt stadgarna så är föreningens policy att andrahandsuthyrning kan endast ske om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Föreningen har egen hemsida: <https://agav17-30.bostadsratterna.se>

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettomsättning	4 714 953	4 423 544	4 223 277	4 163 550
Resultat efter fin.poster	300 727	219 271	-323 701	-46 209
Soliditet %	11	7	4	17
Yttre fond	1 741 120	1 653 111	1 365 179	1 215 179
Taxeringsvärde	57 408 000	46 592 000	46 592 000	46 592 000
Bostadsyta, kvm	7 800	7 800	7 800	7 800
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	600	564	540	532
Skuld per kvm bostadsyta, kr	796	807	818	829
Sparande per kvm	88	43	26	9
Räntekänslighet	1,3%	1,4 %	1,5 %	1,6 %
Energikostnad per kvm	221	221	209	200

Soliditet: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en äldre bostadsrättsförening.

Skuldsättning per kvm bostadsyta: Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter bostadsyta. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Sparande: Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll delat med totalytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Energikostnad: Kostnad för el,vatten,värme/totalyta (bostadsyta+hus nr 23). Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i priset,

Räntekänslighet: Räntebärande skulder/årsavgifter. Ett mått på hur mycket årsavgiften behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta öka med en procentenhet, allt annat lika.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 275 810
<u>Årets resultat</u>	<u>300 727</u>
Summa	- 975 083

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering för yttre fond	336 986
Bokförd kostnad för planerat underhåll	- 248 977
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>- 1 063 092</u>
	- 975 083

Kassaflödesanalys	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	637 713	482 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	<u>137 625</u>	<u>119 982</u>
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	775 338	602 385
Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning+)	34 176	34 625
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning-)	<u>- 232 658</u>	<u>-719 063</u>
Kassaflödet från den löpande verksamheten	576 856	-82 053
Finansverksamheten		
Förändringar av skuld	<u>- 85 904</u>	<u>-110 704</u>
Kassaflödet från finansverksamheten	- 85 904	-110 704
Årets kassaflöde	148 600	-237 207
Likvida medel vid årets början	2 473 153	2 710 360
Likvida medel vid årets slut	2 621 753	2 473 153

RESULTATRÄKNING

	Noter	För år 2024	För år 2023
Rörelseintäkter:			
Nettoomsättning	Not 1	4 714 953	4 423 544
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 281	32 459
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 716 234	4 456 003
Rörelsekostnader:			
Fastighetskostnader	Not 3	-415 763	-339 330
Reparationer och underhåll av fastigheter		-283 410	-322 383
Taxebundna kostnader	Not 4	-1 935 707	-1 924 871
Personalkostnader	Not 5	-147 718	-122 788
Övriga kostnader	Not 6	-438 689	-497 734
Fastighetsskatt/Kommunalavgift		-430 560	-349 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 625	-119 982
Summa rörelsekostnader		-3 789 472	-3 676 528
RÖRELSERESULTAT		926 762	779 475
Finansiella poster			
Ränteintäkter		44 796	18 081
Räntekostnader		-333 845	-315 153
Summa finansiella poster		-289 049	-297 072
Resultat efter finansiella poster		637 713	482 403
Likvidering av Sandv.Brukp.Byggnadslån			24 800
Avsatt till fond för yttre rep.		-336 986	-287 932
REDOVISAT ÅRSRESULTAT:		300 727	219 271

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	För år 2024	För år 2023
Materiella anläggningstillgångar:			
Inventarier	Not 7	64 018	40 827
Fastigheter	Not 8	5 097 439	5 212 255
Summa materiella anläggningstillgångar		5 161 457	5 253 082
Finansiella anläggningstillgångar:			
Placeringskonto 1, fast 3 mån	Not 9	1 056 724	1 018 081
Placeringskonto 2, fast 3 mån	Not 10	504 125	
E-kapitalkonto	Not 11	502 028	
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 062 877	1 018 081
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 224 334	6 271 163
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		0	34 944
Avräkn.konto skatt o arb.giv avg		803	35
Summa kortfristiga fordringar		803	34 979
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank			
Kassa och bank		558 876	1 455 072
Summa kassa och bank		558 876	1 455 072
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:		559 679	1 490 051
SUMMA TILLGÅNGAR		7 784 013	7 761 214

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024	2023
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 600	93 600
Fond för yttre reparation	Not 12	1 741 120	1 653 111
Fond för inre reparation		21 966	21 966
Summa bundet eget kapital		1 856 686	1 768 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 275 810	-1 447 705
Årets resultat		300 727	219 271
Summa fritt eget kapital		-975 083	-1 228 434
SUMMA EGET KAPITAL		881 603	540 242
Långfristiga skulder:			
Stadshypotek lån nr 1		2 881 052	2 940 556
Stadshypotek lån nr 2		2 000 000	2 000 000
Handelsbanken lån		1 331 000	1 357 400
Summa långfristiga skulder		6 212 052	6 297 956
Kortfristiga skulder:			
Leverantörsskulder	Not 13	194 674	522 150
Skatteskuld	Not 14	46 176	35 412
Upplupna kostnader	Not 15	37 058	72 079
Förutbetalda intäkter	Not 16	412 450	293 375
Summa kortfristiga skulder		690 358	923 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 784 013	7 761 214

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Not 1	Nettoomsättning	
Månadsavgifter		4 686 600
Hysesinkomster		3 780
Parkeringsplatsinkomster		7 600
Inträdesavgifter		9 743
Pantsättningsavgifter		6 780
Påminnelseavgifter		450
		4 714 953

Not 2	Övriga rörelseintäkter	
Skattefria ränteintäkter		1 281
		1 281

Not 3	Fastighetskostnader	
Reparationer och Material		256 335
Div. Övriga kostnader		159 428
		415 763

Not 4	Taxebundna kostnader	
Vatten		582 201
Fjärrvärme		949 727
Elektricitet		206 800
Renhållning		196 979
		1 935 707

Not 5	Personalkostnader	
Löner och arvoden		90 350
Arbetsgivaravgifter		56 758
Bilersättning skattefri		610
		147 718

Not 6	Övriga kostnader	
Försäkringar		148 179
Kabel-Tv		284 434
Bankavgifter		4 233
Skattefria ränte kostnader		1 843
		438 689

Not 7	Inventarier och maskiner	
Ingående värde		40 827
Nyanskaffningar		46 000
Avskrivning enl. plan		-22 809
Utgående anskaffningsvärde		64 018

Not 8	Byggnader och mark	
Ingående värde byggnader och mark		5 212 255
Avskrivning med 2%		114 816
Utgående värde byggnader och mark		5 097 439

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad		44 408 000
Taxeringsvärde mark		13 000 000
		57 408 000

Not 9	Placeringskonto 1	
Placering på 3 mån fasträntekonto	ing.balans	1 018 081
Ränta 240318		10 054
Ränta 240617		10 266
Ränta 240916		9 581
Ränta 241216		8 742
Värde 241231		1 056 724

Not 10	Placeringskonto 2	
Placering på 3 mån fasträntekonto		500 000
Ränta 241203		4 125
Värde 241231		504 125

Not 11	E-kapitalkonto	
Placering		500 000
Ränta 241231		2 028
Värde 241231		502 028

Not 12	Fond för yttre reparation	
Vid årets början		1 653 111
Bokfört planerat underhåll		-248 977
Årets avsättning		336 986
Vid årets slut		1 741 120

Not 13	Leverantörsskulder	
El, vatten mfl fakturor för 2024, betalas 2025		194 674

Not 14	Skatteskuld	
Skatteskuld fr 2024 betalas 2026		46 176

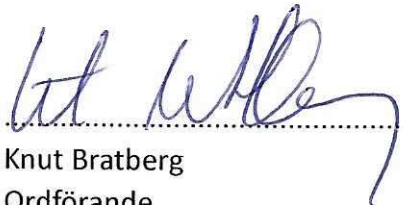
Not 15	Upplupna kostnader	
Arbetsgivaravgifter, personalskatt och fastighetsskatt/kommunalavgift per 12 2024 betalas 2025		37 058

Not 16	Förutbetalda intäkter	
Hyror och avgifter betalda 2024 gäller 2025		412 450

Ställda säkerheter	Fastighetsinteckningar	7 824 225
---------------------------	-------------------------------	------------------

Styrelsens underskrifter

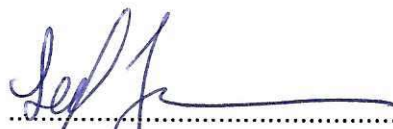
Sandviken den 25/3 2025


Knut Bratberg
Ordförande


Maria Karström
Vice ordförande


Anita Lundgren
Sekreterare


Ronald Lundgren
Ledamot


Leif Jonsson
Ledamot

Min revisorsberättelse har lämnats den 15/3 2025


Ralf Åberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, på ordinarie föreningsstämma med Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 2, utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för år 2024 får efter verkställd granskning avgiva följande berättelse.

Bokföringen är utförd med ordning och reda och samtliga, såväl inkomst- som utgiftsposter är vederbörligen verifierade.

Protokollen från förenings- och styrelsesammanträden har granskats och ej heller gett anledning till anmärkning.

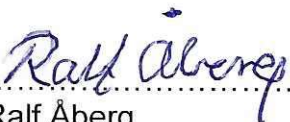
Övriga handlingar, som ger upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning har granskats och ej heller gett anledning till påpekande.

De i styrelseberättelsen framlagda Balans- och Resultaträkningarna är i överensstämmelse med föreningens böcker.

Jag föreslår därför:

att resultat- och balansräkningen per den 31.12.2024 fastställs, samt
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Sandviken i mars 2025


.....
Ralf Åberg
Revisor