

Årsredovisning för

Brf Sebohus nr 1 i Halmstad

749200-0232

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sebohus nr 1 i Halmstad, 749200-0232, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Halmstads kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten Ankarspelet 1 byggdes 1946 och består av 48 småhus. Av dessa är 33 st 3:or á 72 kvm och 15 st 4:or á 94,5 kvm. Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-17 hos Bolagsverket.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie Styrelseledamöter

Ludwig Olsson	Ordförande
Christer Laos	Ledamot
Martina Pihl Fritsi	Ledamot
Daniel Strandberg	Ledamot
Robin Tegnäs	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Josefin Svensson

Revisor

Margreth Gustavsson	Internrevisor
---------------------	---------------

Revisorssuppleant

Mats Boström	Internrevisor suppleant
--------------	-------------------------

Valberedning

Elisabeth Collin
Annelie Johansson

Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 2024-05-23

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Överlåtelse

Under året har inga överlåtelse skett.

Antal medlemmar i föreningen 61.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar vilken inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättshavarna var för sig.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Ankarspelet 1
Byggnadsår	1946
Antal lägenheter	48 st, samtiga upplåtna med bostadsrätt
Garage	26 st
P-platser	3 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Man har under våren och sommaren bytt tak på samtliga byggnader till en kostnad på 5,5 tkr. Detta finansierades med nya lån hos Handelsbanken. Man höjde också avgifterna med 10% från och med maj 2024.

Under sensommaren drabbades föreningen av en vattenläcka i källaren. Skadan åtgärdades och man satte också ny dränering i grunden.

Den 1:e november 2024 bytte föreningen förvaltare. Idag anlitar man Crendo Fastighetsförvaltning AB för både ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Flerårsöversikt

	Belopp i kr	
	2024	2023
Årsavgifter och hyror	2 418 560	2 268 000
Resultat efter finansiella poster	-398 168	44 344
Soliditet, %	10	23
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	635	595
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	2 348	1 161
Sparande per kvadratmeter	-56	48
Räntekänslighet	4	2
Energikostnad per kvadratmeter*	221	210
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99

* Kostnaden för el ingår ej i avgiften. Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel.

Upplysning vid förlust

Föreningens driftskostnader har under året ökat med 273 tkr. För att finansiera omläggningen av taken tog man under året ett nytt lån vilket också har påverkat räntekostnaderna. Föreningen höjde avgifterna med 10% fr.o.m maj 2024 och i april 2025 höjde man ytterligare 10% för att säkerställa föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	101 821	1 381 987	-79 205	44 344
Disposition enl årsstämmobeslut				
Balanseras i ny räkning			44 344	-44 344
Avsättning till underhållsfond		227 358	-227 358	
Årets resultat				-398 168
Vid årets slut	101 821	1 609 345	-262 219	-398 168

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till disposition beträffande föreningens resultat	
Balanserat resultat	-34 861
Årets resultat	-398 168
Summa	-433 029
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Avsättning till underhållsfond	227 358
Balanseras i ny räkning	-660 386
Summa	-433 028

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 418 560	2 268 000
Övriga rörelseintäkter		24 226	18 913
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 442 786	2 286 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 102 776	-1 828 782
Övriga externa kostnader	4	-70 844	-42 580
Personalkostnader	5	-119 049	-118 953
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-184 503	-138 871
Summa rörelsekostnader		-2 477 172	-2 129 186
Rörelseresultat		-34 386	157 727
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 300	42 604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 082	-155 987
Summa finansiella poster		-363 782	-113 383
Resultat efter finansiella poster		-398 168	44 344
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-398 168	44 344
Skatter			
Årets resultat		-398 168	44 344

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 840 026	4 532 328
Inventarier, verktyg och installationer	7	55 582	72 062
Summa materiella anläggningstillgångar		9 895 608	4 604 390
Summa anläggningstillgångar		9 895 608	4 604 390
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 033	27 372
Övriga fordringar		18	56 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 483	118 848
Summa kortfristiga fordringar		159 534	203 213
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		585 608	1 594 693
Summa kassa och bank		585 608	1 594 693
Summa omsättningstillgångar		745 142	1 797 906
SUMMA TILLGÅNGAR		10 640 750	6 402 296

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 906	50 906
Reservfond		50 915	50 915
Fond för yttre underhåll		1 609 345	1 381 987
Summa bundet eget kapital		1 711 166	1 483 808
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-262 219	-79 204
Årets resultat		-398 168	44 344
Summa fritt eget kapital		-660 387	-34 860
Summa eget kapital		1 050 779	1 448 948
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 812 833	4 307 913
Summa långfristiga skulder		8 812 833	4 307 913
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	95 080	95 080
Leverantörsskulder		145 177	83 134
Skatteskulder		54 454	36 306
Övriga skulder		20 779	17 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		461 648	413 762
Summa kortfristiga skulder		777 138	645 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 640 750	6 402 296

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-398 168
Avskrivningar	184 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-213 665
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	43 679
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	131 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 284
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 475 721
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 475 721
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	4 600 000
Amortering av låneskulder	-95 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 504 920
Årets kassaflöde	-1 009 085
Likvida medel vid årets början	1 594 693
Likvida medel vid årets slut	585 608

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	71
-Tak	50
-Garage/Parkering	33
-Inventarier verktyg och installation	10

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning/kvm

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande/kvm

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll dividerat med totalyta.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 409 860	2 259 300
Hyresintäkter garage	8 700	8 700
	2 418 560	2 268 000

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, trädgård och förvaltning	393 398	232 102
EI	43 315	45 416
Fjärrvärme	661 666	622 188
Vatten och avlopp	132 175	103 966
Renhållning	129 059	128 918
Försäkringspremie	133 176	116 181
Anticimex	69 955	65 705
Fastighetsskatt	82 832	78 746
	457 200	435 560
Summa	2 102 776	1 828 782

Not 4 Externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga förvaltningskostnader	66 954	39 459
Bankkostnader	3 890	3 121
Summa	70 844	42 580

Not 5 Styrelsearvoden och sociala avgifter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	94 935	94 880
Sociala avgifter	24 114	24 073
	119 049	118 953

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Byggnader	8 822 033	8 822 033
Nyanskaffningar	5 475 721	-
	14 297 754	8 822 033
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 289 705	-4 167 314
-Årets avskrivning enligt plan	-168 023	-122 391
	-4 457 728	-4 289 705
Redovisat värde vid årets slut	9 840 026	4 532 328

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	170 384	103 384
-Nyanskaffningar	-	67 000
Vid årets slut	170 384	170 384
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-98 322	-81 842
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-16 480	-16 480
Vid årets slut	-114 802	-98 322
Redovisat värde vid årets slut	55 582	72 062

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Fastighetslån, långfristig skuld vid årets slut	8 812 833
Fastighetslån, kortfristig del amorteras 2025	95 080
	8 907 913

Banklån	Belopp	Ränta	Amortering	Bundet t.o.m
Stadshypotek, 604521	1 333 200	5,59%	69 200	2025-06-30
Stadshypotek, 635358	920 000	5,48%		2025-10-30
Stadshypotek, 645016	601 713	5,05%	25 880	2025-12-01
Stadshypotek, 678871	4 000 000	4,00%		2028-04-30
Stadshypotek, 720139	2 053 000	2,88%		2026-09-30
	8 907 913		95 080	

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31
<i>Fastighetsinteckningar</i>	
	8 932 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjdes med 10% från och med den 1:e april 2025.

Underskrifter

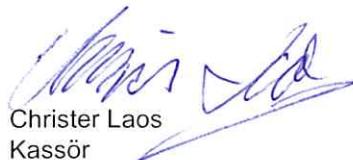
Halmstad

/

2025



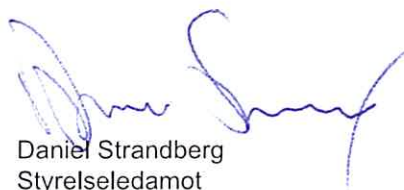
Ludwig Olsson
Styrelseordförande



Christer Laos
Kassör



Robin Tengnäs
Sekreterare



Daniel Strandberg
Styrelseledamot



Martina Pihl Frtisi
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

14/4-2025



Margreth Gustavsson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sebohus nr 1 i Halmstad Org.nr 749200-0232

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Sebohus nr 1 i Halmstad för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad 2025-04-14



Margreth Gustavsson
Revisor