

Årsredovisning för

Brf Sebohus nr 1 i Eskilstuna

718000-0510

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sebohus nr 1 i Eskilstuna, 718000-0510 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1944-04-04 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2011-06-15.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Fruktkorgen 14. Föreningens fastighet består av 3 huskroppar med 8 lägenheter i vardera hus totalt 24 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 1 958 kvm. Marken är på 5 740 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

19 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Protector via MARK Redovisarnas gruppförsäkring. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1944.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2024-04-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Roger Hildenborg
Weronica Ivarsson
Eva Öberg
Mikael Brunn
Robert Öhlin
Ann-Sofie Andersson
Ann-Britt Kent

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Revisor: Lars Andersson och Kjell Lindblom

Revisorsuppleant: Yvonne Åkermark

Valberedning: Maria Hildenborg och Pekka Sinkonen

Föreningens firma tecknas av styrelsen och två i förening av Roger Hildenborg och Weronica Ivarsson

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått under året.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny och fortsatt radonmätning
- Ny strömkabel mellan hus1 och 2
- Arvoden höjdes
- Två stora träd fälldes
- Vi har satt upp en laddstolpe med två uttag för laddning av elbil.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Filmat och spolat avlopp.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 24.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 34.

Under räkenskapsåret har 5 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	980 043	969 885	890 598	890 592
Resultat efter finansiella poster	-277 965	-477 177	-70 274	164 629
Soliditet, %	-	2	26	23
Sparande per kr/kvm	-	-	-	116
Årsavgift kr/kvm	501	495	455	455
Energikostnad kr/kvm	185	171	154	153
Räntekostnad kr/kvm	30	17	8	8
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	699	716	628	658
Skuldkvot	1	1	1	1
Räntekänslighet	1	1	1	1
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	97	100	100	100

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de räntebärande skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Under flera år i rad har fastigheten råkat ut för skador på avloppsstammar och skador på en strömkabel mellan hus 1 och 2. Detta har medfört stora kostnader samtidigt som vi har varit tvungna att börja komma tillrätta med radonvärdena. Dessa har varit extremt höga i en del lägenheter och vi håller fortfarande på att jobba med att få ner värden till de nivåer som är godkända. För att kunna täcka kostnader och ökade avgifter har vi höjt medlemmarnas avgifter och vi kommer att höja avgifterna ytterligare för att kunna finansiera investeringar och underhåll av fastigheten.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	298 408	10 000	121 411	74 355	-477 177
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			10 000	-487 177	477 177
Årets resultat					-277 965
Belopp vid årets slut	298 408	10 000	131 411	-412 822	-277 965

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-412 822
årets resultat	-277 964
Summa balanserat resultat	-690 786
disponeras för	
underhållsfond	10 000
balanseras i ny räkning	-700 786
Att i ny räkning överförs	-690 786

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	980 043	969 885
Övriga rörelseintäkter		30 000	60
Summa rörelseintäkter		1 010 043	969 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 065 849	-1 300 093
Övriga externa kostnader	3	-55 072	-43 884
Personalkostnader		-52 249	-13 593
Avskrivningar		-62 708	-62 728
Summa rörelsekostnader		-1 235 878	-1 420 298
Rörelseresultat		-225 835	-450 353
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 970	7 186
Räntekostnader		-59 100	-34 010
Summa finansiella poster		-52 130	-26 824
Resultat efter finansiella poster		-277 965	-477 177
Årets resultat		-277 965	-477 177

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1 045 128	1 107 836
Summa materiella anläggningstillgångar		1 045 128	1 107 836
Summa anläggningstillgångar		1 045 128	1 107 836
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 351	-
Övriga fordringar		22 145	2 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 095	3 924
Summa kortfristiga fordringar		79 591	5 973
Kassa och bank			
Kassa och bank		321 452	464 063
Summa kassa och bank		321 452	464 063
Summa omsättningstillgångar		401 043	470 036
SUMMA TILLGÅNGAR		1 446 171	1 577 872

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		298 408	298 408
Upplåtelseavgift		10 000	10 000
Fond yttre underhåll		131 411	121 411
Summa bundet eget kapital		439 819	429 819
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-412 822	74 355
Årets resultat		-277 965	-477 177
Summa fritt eget kapital		-690 787	-402 822
Summa eget kapital		-250 968	26 997
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5,7	797 144	1 401 727
Summa långfristiga skulder		797 144	1 401 727
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	571 935	-
Förutbetalda årsavgifter		76 085	40 842
Leverantörsskulder		174 114	52 728
Skatteskulder		2 336	3 344
Övriga skulder		24 249	6 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	51 276	46 021
Summa kortfristiga skulder		899 995	149 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 446 171	1 577 872

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-277 965	-477 177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	62 708	62 728
	<u>-215 257</u>	<u>-414 449</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-215 257	-414 449
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-73 619	25 519
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	750 848	-30 894
	<u>461 972</u>	<u>-419 824</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 972	-419 824
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		200 000
Omklassificering kortfristig del av lån	-571 935	
Amortering av låneskulder	-32 648	-28 649
	<u>-604 583</u>	<u>171 351</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-604 583	171 351
Årets kassaflöde	-142 611	-248 473
Likvida medel vid årets början	464 063	712 535
Likvida medel vid årets slut	321 452	464 062

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	980 043	969 885
Summa	980 043	969 885

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024-12-31	2023-12-31
Snöröjning/sandning	4 110	4 799
Sotning		12 698
OVK / Energideklaration		58 274
Summa	4 110	75 771
Reparationer		
Löpande underhåll	1 766	
Vatten	73 476	
Ventilation	13 325	480 986
Elanläggning	175 226	2 429
Invändigt	33 678	52 439
Tvättstuga	2 369	50 034
Utvändigt	496	5 000
Övrigt	901	38 339
Trädgård	107 259	80 717
Ny-, till- eller ombyggnad	73 464	
Summa	481 960	709 944
Taxebundna kostnader		
El	24 829	26 188
Värme	263 978	232 823
Vatten	74 009	75 592
Sophämtning/renhållning	46 240	55 500
Summa	409 056	390 103
Övriga driftskostnader		
Försäkring	21 953	59 872
Självrisk	77 715	4 674
Förbrukningsmaterial	442	530
Övrigt	31 494	21 063
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	39 120	38 136
Summa	170 724	124 275
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	1 065 849	1 300 093

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Kontorsomkostnader	94	876
Portokostnader	72	115
Förvaltningskostnader	43 512	37 820
Bankkostnader	2 195	1 601
Förenings o serviceavgift	8 098	2 672
Förenings o medlemsavgift	800	800
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	300	
Summa	55 071	43 884

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 136 407	3 136 407
	<u>3 136 407</u>	<u>3 136 407</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 028 571	-1 965 843
-Årets avskrivning enligt plan	-62 708	-62 728
	<u>-2 091 279</u>	<u>-2 028 571</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 045 128	1 107 836
Taxeringsvärde byggnader:	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark:	6 800 000	6 800 000
	<u>22 000 000</u>	<u>22 000 000</u>

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	571 935	28 648
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	797 144	114 592
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		1 258 487
	<u>1 369 079</u>	<u>1 401 727</u>

Banklån	Belopp 2024-12-31	Konv.datum	Räntesats
Stadshypotek 354756	71 543	2025-09-01	4,360%
Stadshypotek 360719	323 622	2027-12-01	4,280%
Stadshypotek 360720	182 272	2027-12-01	4,280%
Stadshypotek 356078	500 392	2025-12-01	4,180%
Stadshypotek 352243	95 250	2026-03-01	4,420%
Stadshypotek 360951	196 000	2026-12-01	4,200%
	<u>1 369 079</u>		

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	
Nästa års amortering	-571 935
	<u>797 144</u>

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

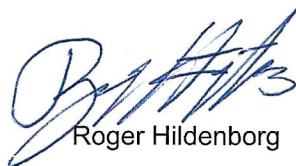
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	3 182	3 309
Upplupna kostnader	48 093	42 711
	<u>51 275</u>	<u>46 020</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

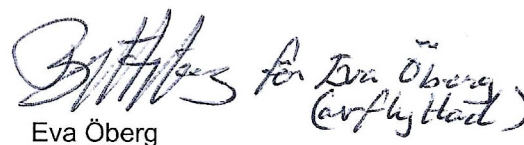
	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	1 515 100	1 515 100
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten Fruktkorgen 14		
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Eskilstuna den 2025-04-21


Roger Hildenborg

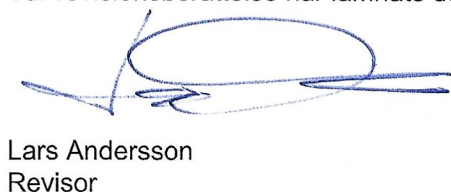

Weronica Ivarsson

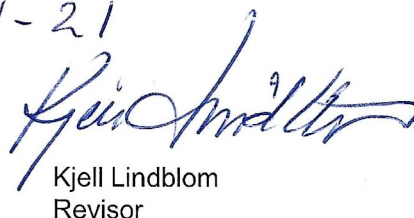

Eva Öberg
(avflyttad)


Mikael Brunn


Robert Öhlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-04-21


Lars Andersson
Revisor


Kjell Lindblom
Revisor