

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Sebohus nr 1 i Gävle
Org nr: 785000-2218



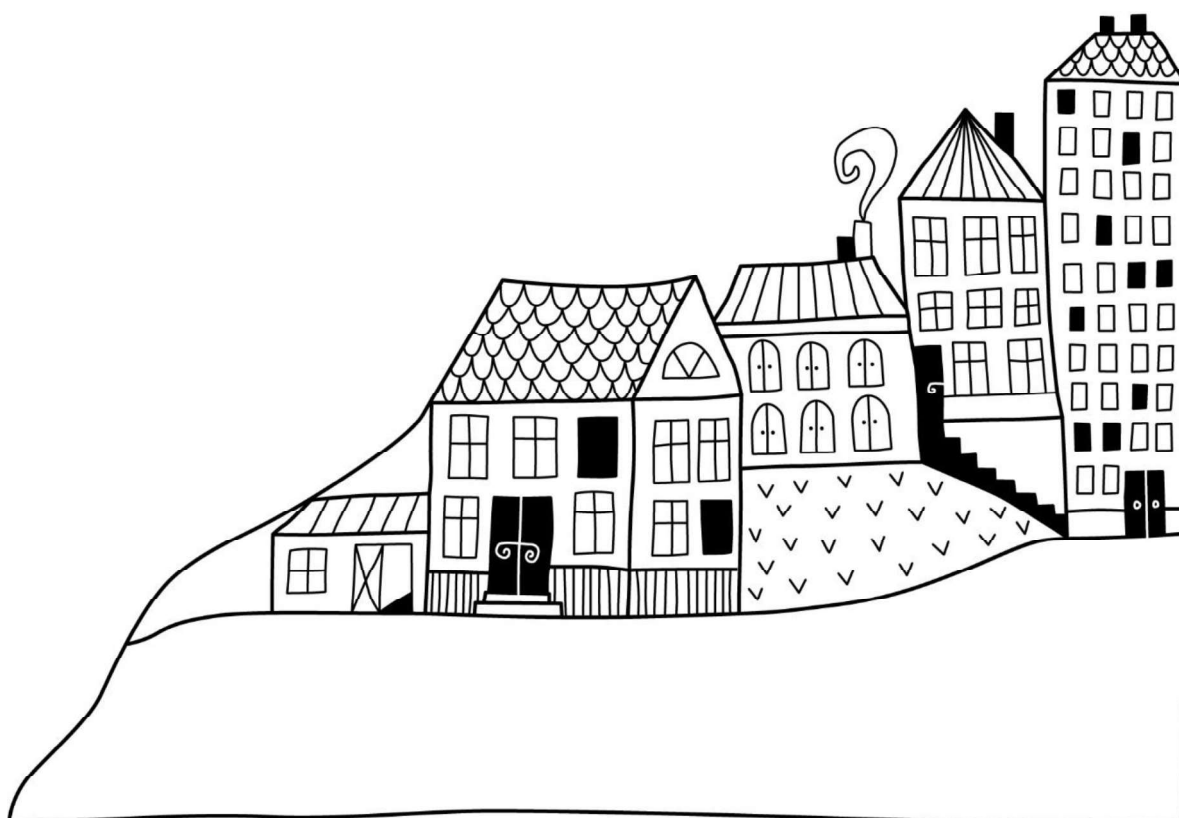
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sebohus nr 1 i Gävle
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat blev - 62 047kr. Föreningen har haft ökade kostnader för uppvärmning samt vatten, elkostnaden har däremot minskat. Räntekostnaden har ökat under 2024. Sotning av ventilation samt brandskyddskontroll har utförts av sotningsväsendet.

I resultatet ingår avskrivningar med 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 43 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olsbacka 46:15 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 27 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Eiraplan 4 A-F samt Parkvägen 26 A-G och 28 A-G i Gävle.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 R.O.K	Summa
27	27

Total tomtarea 5 704 m²

Total bostadsarea 2 106 m²

Årets taxeringsvärde 39 312 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 36 477 000 kr



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 42 tkr och planerat underhåll för 42 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Avsättning har skett med 90 tkr, utifrån föreningens tidigare avsättning.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte kulvert mellan källare och Parkvägen 26A	2013
Målningsarbeten huskropp utvändigt	2015
Renovering av ytterdörrar	2017
Huskropp utvändigt	2018
Fasadstegar	2020
Renovering av tvättstugan	2020
Filmat och spolat avlott	2021
Målning av parkeringsrutor	2021
Flytt av ink servicelåda från källare till fasad	2022
Avloppsbyte	2022
Torktumlare	2023
Isolering	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Förbättring av vattenavledning tak	42 438



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Andersson	Ordförande	2025
Marlene Martinelle	Sekreterare	2026
Jonatan Berg	Ledamot	2025
Kent Strignell	Ledamot	2026
Patrik Jonsson	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mari Rosén	Suppleant	2025
Marie Asplind	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer

Charlotte Siljeholm	Förtroendevald revisor
Birgitta Pedersen	Revisorsuppleant

Valberedning

Hans Wahlbom	Sammanställande
Anna Alm	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-04-01 då den höjdes med 410kr/ månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 400kr from 2025-04-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 400	1 300	1 268	1 203	1 209
Resultat efter finansiella poster*	-62	-26	-1 757	-12	-126
Soliditet %*	-33	-33	-28	9	11
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	52	82	98	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	660	614	600	569	569
Energikostnad kr/kvm*	221	218	208	185	173
Sparande kr/kvm*	41	73	105	90	110
Skuldsättning kr/kvm*	2 328	2 213	2 383	2 411	1 961
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 328	2 213	2 383	2 411	1 961
Räntekänslighet %*	3,5	3,6	4,0	4,2	3,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat har påverkats av högre kostnader än beräknat, framför allt för drift och underhåll. När det gäller driften är det främst energikostnaderna som varit högre än prognosticerat, till följd av både prisutvecklingen och väderförhållanden. På underhållssidan har behovet av reparationer varit större än planerat till följd av oförutsedda händelser, vilket har medfört ökade utgifter.

Även om vissa kostnader har stabiliserats, påverkas vi fortfarande av ökade avgifter för energi, vatten, avlopp och renhållning samt en allmän prisutveckling. För att täcka de högre kostnaderna har styrelsen beslutat att höja avgiften. Detta görs för att säkerställa en stabil ekonomi och möjliggöra fortsatt underhåll av vår fastighet. Vi följer kostnadsutvecklingen noga och arbetar aktivt för att hålla avgifterna på en rimlig nivå.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 000	16 310	-1 269 776	-25 846
Disposition enl. årsstämmobeslut			-25 846	25 846
Reservering underhållsfond		90 000	-90 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 438	42 438	
Årets resultat				-62 047
Vid årets slut	54 000	63 872	-1 343 184	-62 047

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 295 622
Årets resultat	-62 047
Årets fondreservering enligt stadgarna	-90 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 438
Summa	-1 405 231

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 405 231**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 400 324	1 293 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	–1 065	1 189 956
Summa rörelseintäkter		1 399 259	2 483 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–1 065 634	–2 199 367
Övriga externa kostnader	Not 5	–133 599	–90 702
Personalkostnader	Not 6	–59 904	–47 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–105 366	–105 368
Summa rörelsekostnader		–1 364 503	–2 443 199
Rörelseresultat		34 756	40 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	572	6 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–97 376	–72 646
Summa finansiella poster		–96 804	–66 103
Resultat efter finansiella poster		–62 047	–25 846
Årets resultat		–62 047	–25 846



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 269 377	3 371 993
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	29 563	32 313
Summa materiella anläggningstillgångar		3 298 939	3 404 305
Summa anläggningstillgångar		3 298 939	3 404 305
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	259	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	78 740	38 432
Summa kortfristiga fordringar		78 999	38 604
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	496 994	265 825
Summa kassa och bank		496 994	265 825
Summa omsättningstillgångar		575 994	304 429
Summa tillgångar		3 874 933	3 708 734



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 000	54 000
Fond för yttre underhåll		63 872	16 310
Summa bundet eget kapital		117 872	70 310
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 343 184	-1 269 776
Årets resultat		-62 047	-25 846
Summa fritt eget kapital		-1 405 231	-1 295 622
Summa eget kapital		-1 287 359	-1 225 312
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 471 458	4 603 242
Summa långfristiga skulder		4 471 458	4 603 242
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	431 784	58 000
Leverantörsskulder	Not 16	103 712	73 213
Skatteskulder	Not 17	15 582	47 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	139 756	152 040
Summa kortfristiga skulder		690 834	330 804
Summa eget kapital och skulder		3 874 933	3 708 734



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	34 756	40 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	105 366	105 368
	140 122	145 624
Erhållen ränta	572	6 543
Erlagd ränta	-97 376	-72 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 319	79 522
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-40 396	-13 555
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-13 754	-265 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 831	-199 335
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-58 000	-358 000
Upptagna lån	300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	242 000	-358 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	231 169	-557 335
Likvida medel vid årets början	265 825	823 160
Likvida medel vid årets slut	496 994	265 825
Kassa och Bank BR	496 994	265 825



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	10,25,30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 389 150	1 293 500
Övriga ersättningar	11 174	6 197
Summa nettoomsättning	1 400 324	1 299 697

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	17 122
Övriga rörelseintäkter	-1 065	180
Försäkringsersättningar	0	1 166 457
Summa övriga rörelseintäkter	-1 065	1 183 759

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-42 438	-73 690
Reparationer (2023 avser vattenskador på 1 156 832kr)	-41 914	-1 185 141
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-257 175	-250 749
Försäkringspremier	-44 233	-39 267
Kabel- och digital-TV	-41 924	-38 422
Sotning	-29 436	0
Obligatoriska besiktningar	0	-7 875
Snö- och halkbekämpning	-70 150	-74 396
Förbrukningsinventarier	-3 213	-3 418
Fordons- och maskinkostnader	-1 678	-2 246
Vatten	-165 585	-155 372
Fastighetsel	-35 411	-50 657
Uppvärmning	-264 670	-252 262
Sophantering och återvinning	-67 807	-57 285
Förvaltningsarvode drift	0	-8 585
Summa driftskostnader	-1 065 634	-2 199 367



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 456	-44 150
Övriga förvaltningskostnader	-13 798	-28 576
Kreditupplysningar	-75	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 860	-6 300
Kontorsmateriel	0	-275
Medlems- och föreningsavgifter	-4 930	-4 930
Konsultarvoden	-13 063	0
Bankkostnader	-6 481	-3 096
Övriga externa kostnader	-30 938	0
Summa övriga externa kostnader	-133 599	-90 702

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-38 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-5 600	-5 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 200	-2 000
Sociala kostnader	-13 104	-10 663
Summa personalkostnader	-59 904	-47 763

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-44 949	-44 949
Avskrivning Markanläggningar	-57 667	-57 668
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 750	-2 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-105 366	-105 368

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	572	6 543
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	572	6 543



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-96 295	-72 463
Övriga räntekostnader	-1 081	-183
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-97 376	-72 646

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 393 933	5 393 933
Markanläggning	1 492 524	1 492 524
	6 886 457	6 886 457
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 886 457	6 886 457

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 562 111	-2 517 162
Markanläggningar	-952 353	-894 684
	-3 514 464	-3 411 846

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-44 949	-44 949
Årets avskrivning markanläggningar	-57 668	-57 668
	-102 617	-102 617

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 617 080	-3 455 044
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	2 786 872	2 831 822
Markanläggningar	482 505	540 171

Taxeringsvärden

Småhus	39 312 000	36 477 000
Totalt taxeringsvärde	39 312 000	36 477 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 738 000</i>	<i>17 766 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 574 000</i>	<i>18 711 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	41 250	41 250
	41 250	41 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 250	41 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-8 938	-6 188
	-8 938	-6 188
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 750	-2 750
	-2 750	-2 750
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 688	-8 938
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 563	32 063
Varav		
Maskiner och inventarier	29 563	32 063

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	259	172
Summa övriga fordringar	259	172

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 460	3 295
Förutbetalda driftkostnader	0	6 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 209	13 614
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 142	10 093
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 930	4 930
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 740	38 432

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	8 050	128 478
Transaktionskonto	488 944	137 347
Summa kassa och bank	496 994	265 825



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 903 242	4 661 242
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-58 000	-58 000
Nästa års lån som ska villkorsändras till kreditinstitut	-373 784	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 471 458	4 603 242

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,48%	2025-06-01	402 784,00	0,00	29 000,00	373 784,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-03-30	1 143 448,00	0,00	0,00	1 143 448,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2027-04-30	0,00	300 000,00	0,00	300 000,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2027-06-30	133 144,00	0,00	0,00	133 144,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2027-06-30	443 366,00	0,00	29 000,00	414 366,00
STADSHYPOTEK	3,62%	2028-03-30	962 500,00	0,00	0,00	962 500,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2029-12-01	1 576 000,00	0,00	0,00	1 576 000,00
Summa			4 661 242,00	300 000,00	58 000,00	4 903 242,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 58 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden ska 1 lån om 373 784 kr villkorsändras så därför redovisas det som kortfristig skuld.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	103 712	73 213
Summa leverantörsskulder	103 712	73 213

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	15 582	47 551
Summa skatteskulder	15 582	47 551



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	16 388	20 876
Upplupna elkostnader	3 373	2 943
Upplupna värmekostnader	32 196	35 368
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	87 800	92 853
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 756	152 040

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 696 000	5 696 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter digitalt

Gävla dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Mats Andersson

Marlene Martinelle

Kent Strignell

Jonatan Berg

Patrik Jonsson

Min revisorsberättelse har lämnats

Charlotte Siljeholm
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557541158744

Dokument

Årsredovisning Sebohus nr 1 2024

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2025-03-10 15:21:35 CET (+0100) av Marie-Louise Larsson (ML)

Färdigställt 2025-03-13 19:05:54 CET (+0100)

Signerare

Marie-Louise Larsson (ML)

Riksbyggen

marie-louise.larsson@riksbyggen.se

Signerade 2025-03-10 15:21:38 CET (+0100)

Jonatan berg (Jb)

jonatan.berg@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonatan Per Thomas Berg"

Signerade 2025-03-12 14:46:49 CET (+0100)

Kent Strignell (KS)

strigge@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT STRIGNELL"

Signerade 2025-03-10 19:24:33 CET (+0100)

Marlene Martinelle (MM)

marlene.wendin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARLENE MARTINELLE"

Signerade 2025-03-10 15:29:42 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541158744

Mats Andersson (MA)

mats.andersson@jeffersonwells.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Ingemar Andersson"

Signerade 2025-03-10 15:26:11 CET (+0100)

Patrik Jonsson (PJ)

patrik.a.jonsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Patrik Jonsson"

Signerade 2025-03-11 17:15:14 CET (+0100)

Charlotte Siljeholm (CS)

csiljeholm26@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Charlotte Elisabet Siljeholm"

Signerade 2025-03-13 19:05:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Undertecknad har för BRF Sebohus nr.1 i Gävle upprättat följande revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2024.

Som internrevisor har jag fått uppdraget att granska föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för aktuellt räkenskapsår och efter revision kan jag berätta följande.

Jag har fått tagit del av styrelsens samtliga under året upprättade protokoll samt föreningens årsredovisning som är upprättad av styrelsen tillsammans med Riksbyggen.

Utifrån granskat material anser jag att räkenskaper och årsredovisningen är korrekta och att styrelsen har fullföljt sitt förvaltningsuppdrag med omsorg.

Jag föreslår därför föreningsstämman:

- Att fastställa den i årsredovisningen intagna balans och resultaträkningen.
- Att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för 2024 års förvaltning.
- Att godkänna styrelsens förslag till hantering av 2024 års resultat.

Gävle den 12 mars 2025

Charlotte Siljeholm

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Sebohus nr 1 i Gävle

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Sebohus nr 1 i Gävle i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

