

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Vetlanda

727500-0128

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Vetlanda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades år 1944.

Föreningen har till ändamål att upplåta bostäder till sina medlemmar. Föreningen innehar fastigheten Redaktören 8 i Vetlanda kommun, vilken består av 25 st lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Vetlanda kommun, Jönköpings län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft följande sammanfattning:

Ordförande	Christer Hultman
Kassör	Jonas Svensson
Sekreterare	Marie Volmerson
Suppleanter	Maria Bengtsson
	Jimmy Ljunggren
	Rune Nilsson
Revisorer	Viktoria Waldmann
	Pamela Foxman
Revisorssuppleant	Gunilla Forssell

Under året har styrelsen haft fem protokollförda möten och ett ordinarie årsmöte som föreningen som vanligt höll på Konditori Stjärnan.

På tidigare årsmöte kom frågan upp angående dagvattenledningar i Torngatan. Styrelsen har under året fortsatt diskussion med Njudung Energi angående vår oro att ledningarna är underdimensionerade vid större nederbördsmå ngder. Vi har vid ett tillfälle dokumenterat på film hur det sprutar upp vatten ur brunnar på Torngatan. Styrelsen håller fortsatt ärendet under uppsikt.

Under året har ett antal av medlemmarna hjälpts åt att tvätta staketet utmed Torngatan och sedan olja detsamma. Cykelställen oljades med samma kulör men var inte i behov av tvättning. Detta är ett projekt som kommer fortsätta under 2025 då det återstår samma procedur med staketet mot grannar på Västra Slottsgatan och insidan på cykelskjulen.

Under året har Mats EL AB installerat nya pumpar och larm i våra dagvattenbrunnar. Då de gamla pumparna inte gick helt att lita på valde vi att bygga om hela anordningen med helt nya dränkpumpar och installera larm som reagerar på vattenfyllning. Allt för att undvika problem med att vattentrycket mot husgrunden skall bli för stort. Larmen behöver kontrolleras minst två gånger/år och det kommer göras i anslutning till föreningens städdagar. Ström till larmen tas ifrån A-lägenheterna i huslänga 13, 15 och 17.

En mindre avgiftsreduktion för detta kommer gälla för nämnda lägenheter.

Under året har vi bättrat på färg på husfasad och hussockel efter diverse elarbete med våra nya pumpar. Detta kommer fortsätta under 2025 och vi kommer även se över eventuell blåsbildning. En del av dessa kommer att behöva åtgärdas under året och bättras på med rätt färgnyans.

Några i styrelsen har optiskt kontrollerat nät vid ventilation och skorstenar efter att en lägenhet haft problem med fågel i skorsten. Inga problem upptäcktes på befintliga nät. Vid framtida takbyte kommer skorstenar behöva kompletteras med sidonät.

Styrelsen har tittat på flera alternativ till nytt grus till våra gångar. Ett förslag finns från styrelsen i frågan men ärendet lämnas för diskussion till årsmötet.

Under året har vi köpt in en ny elektrisk trimmer som bygger på samma batteriteknik som vår tidigare inköpta elektriska gräsklippare. Detta efter att flera medlemmar upplevt vår tidigare bensindrivna trimmer som svår att använda.

Under våren 2025 har föreningen själva beskurit några av våra gemensamma träd. Vi har följt samma struktur som den inhyrda arboristen rekommenderade senast träden beskars.

Belysningen i pannrummet och delar av tvättstugan behöver åtgärdas då det består gamla och miljöovänliga armaturer och lysrör. Detta kommer bytas ut mot modernare LED-belysning.

Under året har två lägenheter, 13E och 17C, bytt ägare.

Fastigheternas taxeringsvärde är 12 436 000 kr.

Styrelsen får tacka för visat förtroende under året och ställer härmed sina platser till årsmötets förfogande.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 318	1 247	1 225	1 229
Resultat efter finansiella poster	461	55	-140	290
Soliditet (%)	48,4	40,9	38,7	40,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	715	677	665	668
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 040	1 085	1 130	1 174
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 040	1 085	1 130	1 174
Sparande per kvm (kr/kvm)	319	97	-9	225
Räntekänslighet (%)	1,5	1,6	1,7	1,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	172	221	203
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,5	99,2	99,4	99,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Dispositions fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 402	351 948	437 303	603 572	55 210	1 496 435
Disposition av föregående års resultat:		8 281	120 714	-73 785	-55 210	0
Årets resultat					461 430	461 430
Belopp vid årets utgång	48 402	360 229	558 017	529 787	461 430	1 957 865

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	529 787
årets vinst	461 430
	991 217

disponeras så att	
Till reservfonden avsättes enligt stadgarna	69 214
reservering fond för yttre underhåll	105 957
i ny räkning överföres	816 046
	991 217

Till reservfond avsättes 15% av vinsten och till yttre reparationsfond avsätter 20% av dispositionsfonden enligt stadgarna.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 318 035	1 247 137
Övriga rörelseintäkter		0	4 992
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 318 035	1 252 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-650 397	-1 036 763
Övriga externa kostnader		-34 018	-31 052
Personalkostnader		-22 605	-24 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-122 760	-122 760
Summa rörelsekostnader		-829 780	-1 215 047
Rörelseresultat		488 255	37 082
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 056	198
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	49 960
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 881	-32 410
Summa finansiella poster		-26 825	18 128
Resultat efter finansiella poster		461 430	55 210
Resultat före skatt		461 430	55 210
Årets resultat		461 430	55 210

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	1 504 018	1 626 778
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 504 018	1 626 778

Summa anläggningstillgångar		1 504 018	1 626 778
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		6 208	8 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 096	29 161
Summa kortfristiga fordringar		38 304	37 575

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	5	2 064 314	1 609 895
Summa kortfristiga placeringar		2 064 314	1 609 895

Kassa och bank

Kassa och bank		434 685	385 185
Summa kassa och bank		434 685	385 185
Summa omsättningstillgångar		2 537 303	2 032 655

SUMMA TILLGÅNGAR		4 041 321	3 659 433
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 402	48 402
Reservfond		360 229	351 948
Fond för yttre underhåll		558 017	437 303
Summa bundet eget kapital		966 648	837 653
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		529 787	603 572
Årets resultat		461 430	55 210
Summa fritt eget kapital		991 217	658 782
Summa eget kapital		1 957 865	1 496 435
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 823 475	1 905 783
Summa långfristiga skulder		1 823 475	1 905 783
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		82 308	82 308
Leverantörsskulder		40 065	36 369
Skatteskulder		2 015	7 548
Övriga skulder		35 628	36 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 965	94 878
Summa kortfristiga skulder		259 981	257 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 041 321	3 659 433

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		488 255	37 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	122 760	123 140
Erhållen ränta		4 056	198
Erlagd ränta		-30 881	-32 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		584 190	128 010
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-729	4 454
Förändring av leverantörsskulder		3 696	-8 143
Förändring av kortfristiga skulder		-929	-31 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten		586 228	93 046
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-454 419	-59 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-454 419	-59 985
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-82 308	-82 308
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-82 308	-82 308
Årets kassaflöde		49 501	-49 247
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		385 185	434 432
Likvida medel vid årets slut		434 686	385 185

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	50 år
Övriga byggnader	25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 310 800	1 241 650
Årsavgift motorvärmare	3 500	2 800
Årsavgift laddstolpe	300	437
Avgift för tvättstuga	3 435	2 251
	1 318 035	1 247 138

I föreningens årsavgifter ingår bostad, motorvärmare, laddstolpe och tvättstuga.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 521 765	3 521 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 521 765	3 521 765
Ingående avskrivningar	-1 894 987	-1 772 227
Årets avskrivningar	-122 760	-122 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 017 747	-1 894 987
Utgående redovisat värde	1 504 018	1 626 778
Taxeringsvärde	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärden mark	3 436 000	3 436 000
	12 436 000	12 436 000

Not 4 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	499 551	499 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	499 551	499 551
Ingående avskrivningar	-499 551	-499 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-499 551	-499 551
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

	Antal	Anskaffn. värde	Marknads- värde
Namn			
Nordea Sustainable Selection Moderate Fund	20 042	2 064 214	1 705 259
		2 064 214	1 705 259

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	1 494 243	1 576 551
	1 494 243	1 576 551

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	122 760	122 760
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	380
	122 760	123 140

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 895 000	2 895 000
	2 895 000	2 895 000

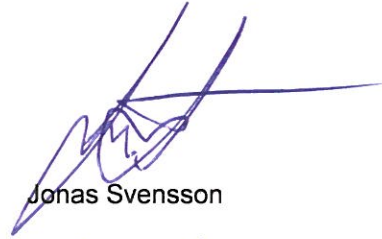
Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Cecilia Andersson, Ludvig & Co AB



Christer Hultman
Ordförande



Jonas Svensson



Rune Nilsson



Marie Volmerson



Maria Bengtsson



Jimmy Ljunggren



Org.nr. 727500-0128

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SEBOHUS NR 1 I VETLANDA

Undertecknade revisorer har granskat räkenskaperna, årsredovisningen och styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2024.

Vi tillstyrker

- ▲ att balansräkningen och resultaträkningen fastställs samt
- ▲ att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.

Vetlanda den 10 april 2025

Viktoria Waldmann

Pamela Foxman

