

Brf Sebohus nr 2  
785500-1728

## Årsredovisning

### 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 10 protokollförda sammanträden.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10.

## Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckningen är Lasarettet 34 och Bågspännaren 1, fastigheterna har ett tax.värde på 46 592 000 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
Plåtbeklädnad 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, dränering och asfaltering	2012-2023

## Väsentliga händelser under året.

Löpande reparationer och underhåll har under året utförts till en kostnad av 526 920 kronor. Reparationer avser främst underhåll av stamledningar för avlopp samt el och värme, asfaltering iordningställande av gräsmattor.

Enligt styrelsebeslut justerades månadsavgifterna uppåt fr o m 2023-03-01 med 200 kronor.

## Övriga uppgifter

Enligt stadgar debiteras köparen vid varje överlåtelse en avgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023=1 313 kr), pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning (2023=525 kr).

Påminnelseavgift uttages med 45 kronor vid sen betalning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar är 104 st. Det har under året skett 10 överlåtelse.

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

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

## Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettomsättning	4 423 544	4 223 277	4 163 550	3 944 140
Resultat efter fin.poster	219 271	-323 701	-46 209	-308 126
Soliditet %	44	42	37	35
Yttre fond	1 653 111	1 365 179	1 215 179	1 065 179
Taxeringsvärde	46 592 000	46 592 000	46 592 000	46 592 000
Bostadsyta, kvm	7 800	7 800	7 800	7 800
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	564	540	532	504
Lån per kvm bostadsyta, kr	807	818	829	840
Sparande per kvm	40	-25	-25	8,4
Räntekänslighet	1,4 %	1,5 %	1,6 %	1,6 %
Energikostnad per kvm	198	182	178	168

Kassaflödesanalys	2023	Totalt
Årsavgifter	4 399 200	
Hysesintäkter	12 180	
Intr.avgifter, pantsättningsavgifter	12 164	4 423 544
Driftskostnader	3 313 237	
Avskrivningar fastigheter, inventarier	-119 982	
Kortfristiga skulder	923 016	4 116 271
<b>Summa</b>		<b>307 273</b>
<b>Summa/kvm bostadsyta</b>		<b>39,39</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 447 706
<u>Årets resultat</u>	<u>219 271</u>
Totalt	-1 228 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering för yttre fond	287 932
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-1 516 367</u>
	-1 228 435

## RESULTATRÄKNING

	Noter	För år 2023	För år 2022
<b>Rörelseintäkter:</b>			
Nettoomsättning	<b>Not 1</b>	4 423 544	4 223 340
Övriga rörelseintäkter	<b>Not 2</b>	32 459	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 456 003</b>	<b>4 223 340</b>
<b>Rörelsekostnader:</b>			
Fastighetskostnader	<b>Not 3</b>	-339 330	-390 285
Reparationer och underhåll av fastigheter		-322 383	-987 499
Taxebundna kostnader	<b>Not 4</b>	-1 924 871	-1 814 407
Personalkostnader	<b>Not 5</b>	-122 788	-122 684
Övriga kostnader	<b>Not 6</b>	-497 734	-463 438
Fastighetsskatt/Kommunalavgift		-349 440	-349 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 982	-123 318
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 676 528</b>	<b>-4 251 071</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>779 475</b>	<b>-27 731</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		18 081	11
Räntekostnader		-315 153	-145 981
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-297 072</b>	<b>-145 970</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>482 403</b>	<b>-173 701</b>
Likvidering av Sandv.Brukp.Byggnadslån		24 800	0
Avsatt till fond för yttre rep.		-287 932	-150 000
<b>REDOVISAT ÅRSRESULTAT:</b>		<b>219 271</b>	<b>-323 701</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	För år 2023	För år 2022
<b>Materiella anläggningstillgångar:</b>			
Inventarier	Not 7	40 827	54 436
Fastigheter	Not 8	5 212 255	5 318 628
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 253 082</b>	<b>5 373 064</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar:</b>			
Placeringskonto, fast 3 mån	Not 9	1 018 081	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 018 081</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 271 163</b>	<b>5 373 064</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordran	Not 10	34 944	0
Avräkn.konto skatt o arb.giv avg		35	354
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 979</b>	<b>354</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 455 072	2 710 360
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 455 072</b>	<b>2 710 360</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR:</b>		<b>1 490 051</b>	<b>2 710 714</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 761 214</b>	<b>8 083 778</b>

6

## BALANSRÄKNING

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		93 600	93 600
Fond för yttre reparation	Not 11	1 653 111	1 365 179
Fond för inre reparation		21 966	21 966
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 768 676</b>	<b>1 480 744</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 447 705	-1 124 004
Årets resultat		219 271	-323 701
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 228 434</b>	<b>-1 447 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>540 242</b>	<b>33 039</b>
<b>Långfristiga skulder:</b>			
Stadshypotek lån nr 1		2 940 556	3 000 060
Stadshypotek lån nr 2		2 000 000	2 000 000
Handelsbanken lån		1 357 400	1 383 800
Lån i Sandv.Bruksp.Byggn.för	Not 12	0	24 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 297 956</b>	<b>6 408 660</b>
<b>Kortfristiga skulder:</b>			
Leverantörsskulder	Not 13	522 150	1 278 255
Skatteskuld	Not 14	35 412	70 824
Upplupna kostnader	Not 15	72 079	0
Förutbetalda intäkter	Not 16	293 375	293 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>923 016</b>	<b>1 642 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 761 214</b>	<b>8 083 778</b>

7.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### REDOVISNINGSPRINCIPER

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Månadsavgifter		4 399 200
Hysesinkomster		4 380
Parkeringsplatsinkomster		7 800
Inträdesavgifter		7 682
Pantsättningsavgifter		4 122
Påminnelseavgifter		360
		<b>4 423 544</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	
Elstöd 2023		32 459
		<b>32 459</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	
Reparationer och Material		204 537
Div. Övriga kostnader		134 793
		<b>339 330</b>
<b>Not 4</b>	<b>Taxebundna kostnader</b>	
Valten		541 444
Fjärrvärme		997 369
Elektricitet		203 479
Renhållning		182 579
		<b>1 924 871</b>
<b>Not 5</b>	<b>Peronalkostnader</b>	
Löner och arvoden		86 650
Arbetsgivaravgifter		35 433
Bilersättning skattefri		705
		<b>122 788</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga kostnader</b>	
Försäkringar		140 468
Kabel-Tv		357 024
Skattefria ränte kostnader		242
		<b>497 734</b>
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier och maskiner</b>	
Ingående värde		54 436
Nyanskaffningar		0
Avskrivning enl. plan		13 609
Utgående anskaffningsvärde		<b>40 827</b>

<b>Not 8</b>	<b>Byggnader och mark</b>	
Ingående värde byggnader och mark		5 318 628
Avskrivning med 2%		106 373
Utgående värde byggnader och mark		<b>5 212 255</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad		34 632 000
Taxeringsvärde mark		11 960 000
		<b>46 592 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Placeringskonto</b>	
Placering på 3 mån fasträntekonto		1 000 000
Ränta 230920		8 500
Ränta 231219		9 581
Värde 231231		<b>1 018 081</b>
<b>Not 10</b>	<b>Skattefordran</b>	
Inbetalt fastighetsskatt/kommunal avgift 2023		384 384
Fastighetsskatt/kommunal avgift 0,75% av tax.värde		349 440
Fordran		<b>34 944</b>
<b>Not 11</b>	<b>Fond för yttre reparation</b>	
Vid årets början		1 365 179
Årets avsättning		287 932
Vid årets slut		<b>1 653 111</b>
<b>Not 12</b>	<b>Sandv. Bruksp. Byggn.förening</b>	
Vid årets början		24 800
Förening satt i likvidation, lånet efterskänks		-24 800
Vid årets slut		<b>0</b>
<b>Not 13</b>	<b>Leverantörsskulder</b>	
El, vatten mfl fakturor för 2023, betalas 2024		522 150
		<b>522 150</b>
<b>Not 14</b>	<b>Skatteskuld</b>	
Skatteskuld fr 2022 betalas 2024		<b>35 412</b>
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader</b>	
Arbetsgivaravgifter, personalskatt och fastighetsskatt/kommunalavgift per 12 betalas 2024		<b>72 079</b>



**Not 16****Förutbetalda intäkter**

Hyror och avgifter betalda 2023 gäller 2024


**293 375****Not 17****Ställda säkerheter**

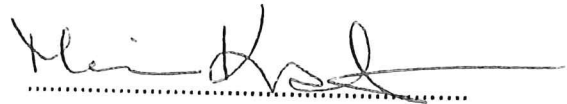
Fastighetsinteckningar

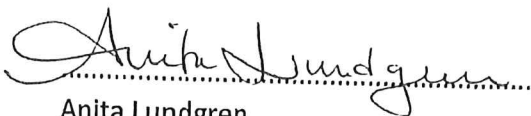
**7 824 225**


## Styrelsens underskrifter


Sandviken den / 2024

  
Knut Bratberg  
Ordförande

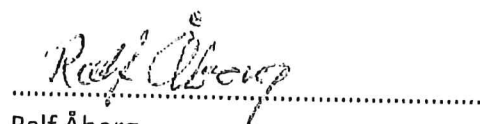
  
Maria Karström  
Vice ordförande

  
Anita Lundgren  
Sekreterare

  
Ronald Lundgren  
Ledamot

  
Leif Jonsson  
Ledamot

Min revisorsberättelse har lämnats den 18/3 2024

  
Ralf Åberg  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, på ordinarie föreningsstämma med Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 2, utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för år 2023 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.

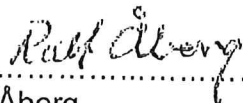
Övriga handlingar, som ger upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning har granskats och ej heller gett anledning till påpekande.

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

Jag föreslår därför:

att resultat- och balansräkningen per den 31.12.2023 fastställs,  
samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Sandviken i mars 2024



.....  
Ralf Åberg  
Revisor