

---

# Årsredovisning

2019-05-01 – 2020-04-30

Brf Sebohus Nr 1 i Borås  
Org nr: 764500-0683



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 1  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sebohus Nr 1 i Borås  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-05-01 till 2020-04-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-07-06. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre fjärrvärmekostnader och underhållskostnader.

Årets resultat jämfört med budget ligger i nivå med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 187% till 165%.

I resultatet ingår avskrivningar med 221 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 45 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Slånbåret 1 och Lingonet 1 i Borås Stad. Byggnaderna innehåller 36 st bostadsrättslägenheter, dock inga lokaler. Föreningen har 6 st p-platser. Fastighetens adress är Vallstigen 1-5 och Rosenstigen 14-22 i Borås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg

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

### Lägenhetsfördelning

| Lägenhetsstorlek | Antal | Yta kvm |
|------------------|-------|---------|
| 3 rok            | 36    | 2 718   |

| Parkering | Antal |
|-----------|-------|
|           | 6     |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Bostäder bostadsrätt | 2 718 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea    | 2 718 m <sup>2</sup> |



Årets taxeringsvärde 24 102 000 kr

Fg års taxeringsvärde 24 102 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör     | Avtal                 |
|----------------|-----------------------|
| Riksbyggen     | Ekonomisk förvaltning |
| Com Hem AB     | Kabel TV              |
| Borås Elnät AB | El                    |
| Riksbyggen     | Fastighetsskötsel     |

**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 65 tkr och planerat underhåll för 320 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. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 8 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 55 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 7 tkr (20 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 7 tkr.



11

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                                                 | År        | Kommentar |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Ombyggnad tvättstuga                                        | 2000-2001 |           |
| Installation av bredband                                    | 2001-2002 |           |
| Isolering av vind samt ny fjärrvärmecentral                 | 2002-2003 |           |
| Vatten, värme- och avloppsinstallationer i hela fastigheten | 2002-2003 |           |
| P-platser med motorvärmare                                  | 2003-2004 |           |
| Byte av elinstallation                                      | 2006-2007 |           |
| Byte av entrétak samt asfaltering framför entrétrappor      | 2013-2014 |           |
| Dränering och markarbeten                                   | 2013-2014 |           |
| Fönsterbyte                                                 | 2014-2015 |           |
| Takomläggning                                               | 2016-2017 |           |
| Byte av entrétak                                            | 2016-2017 |           |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning | Belopp  |
|-------------|---------|
| Dränering   | 320 000 |



*de*

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag    | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------|--------------------------------|
| Göran Glans         | Ordförande | 2020                           |
| Peter Harrysson     | Ledamot    | 2020                           |
| Mikael Reinholdsson | Ledamot    | 2020                           |
| Helena Nejner       | Ledamot    | 2021                           |
| Jaana Karlsson      | Ledamot    | 2021                           |
| Chatrine Sköld      | Ledamot    | 2021                           |
| Ulla-Britt Jonstoj  | Ledamot    | 2021                           |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag    | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Anders Bengtsson    | Suppleant  | 2021                           |
| Björn Hernström     | Suppleant  | 2020                           |

#### Revisorer och övriga funktionärer

|                                   |                                       |                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Revisorer och övriga funktionärer |                                       | Mandat t.o.m. ordinarie stämma                |
| <b>Ordinarie revisorer</b>        |                                       |                                               |
| Mikael Ericson                    | Förtroendevald revisor                | Revisionsgruppen i Borås                      |
| Anders Winther                    | Godkänd Revisor                       |                                               |
| <b>Revisorssuppleanter</b>        | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |                                               |
| Maria Hermansson                  | Förtroendevald revisorssuppleant      | Auktoriserad revisor Revisionsgruppen i Borås |
| Rikard Johelid                    | Auktoriserad revisor                  |                                               |
| <b>Valberedning</b>               |                                       |                                               |
| Helena Nejner                     |                                       |                                               |
| Marita Glans                      |                                       |                                               |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gjort ett större underhållsarbete med dränering av tre fastigheter.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 625 kr/m<sup>2</sup>/år.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

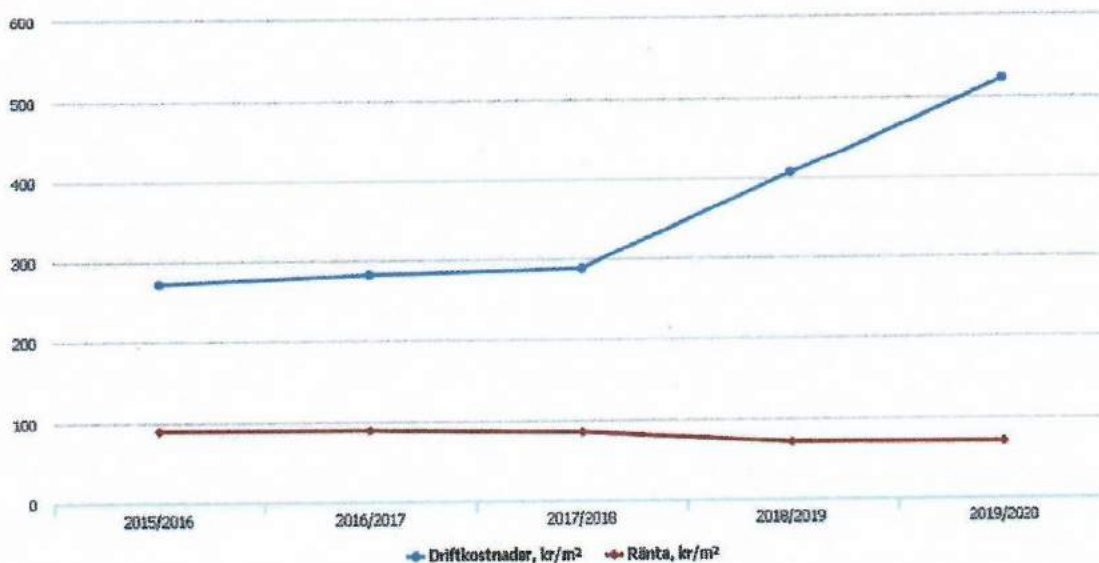
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Under året har bostadsrättsföreningen använt 12394 kWh fastighetsel och 291178 kWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 430 kWh el och 170273 kWh värme.



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)      | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 1 726     | 1 725     | 1 709     | 1 688     | 1 677     |
| Soliditet %                       | 11        | 12        | 11        | 8         | 8         |
| Likviditet %                      | 165       | 187       | 154       | 104       | 123       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup> | 522       | 407       | 289       | 283       | 272       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>          | 71        | 72        | 86        | 90        | 90        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>            | 2 358     | 2 407     | 2 456     | 2 505     | 1 892     |



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

**Driftkostnader, kr/kvm:** är beräknat på BOA 2 718 kvm.

**Lån, kr/kvm och räntekostnader, kr/kvm:** är beräknat på BOA 2 718 kvm.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                       | Bundet          |            |                   |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------------|-----------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                         | Medlemsinsatser | Reservfond | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                 | 40 104          | 1 708      | 301 163           | 1 361 966      | -814 927            | 112 573        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut        |                 |            |                   |                | 112 573             | -112 573       |
| Årets avsättning underhållsfond         |                 |            |                   | 6 875          | -6 875              |                |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond |                 |            |                   | -320 000       | 320 000             |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden     |                 |            | -7 925            |                | 7 925               |                |
| Årets resultat                          |                 |            |                   |                |                     | -176 282       |
| Vid årets slut                          | 40 104          | 1 708      | 293 238           | 1 048 841      | -381 304            | -176 282       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -694 429        |
| Årets resultat                          | -176 282        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -6 875          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 320 000         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-557 586</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-557 586**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2019-05-01<br>2020-04-30 | 2018-05-01<br>2019-04-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 725 912                | 1 724 544                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 40 924                   | 7 192                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 766 836</b>         | <b>1 731 736</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4 | -1 419 205               | -1 105 395               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -76 092                  | -61 767                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -38 444                  | -35 560                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -221 114                 | -221 114                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 754 855</b>        | <b>-1 423 835</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>11 981</b>            | <b>307 901</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8 | 4 428                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 17                       | 0                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -192 708                 | -195 328                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-188 263</b>          | <b>-195 328</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-176 282</b>          | <b>112 573</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-176 282</b>          | <b>112 573</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-04-30 | 2019-04-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |        |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 10 | 6 669 051  | 6 890 165  |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 6 669 051  | 6 890 165  |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 6 669 051  | 6 890 165  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |        |            |            |
| Övriga fordringar                            |        | 25         | 12         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 83 207     | 17 926     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 83 232     | 17 938     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 1 010 691  | 1 101 485  |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 010 691  | 1 101 485  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 093 923  | 1 119 423  |
| Summa tillgångar                             |        | 7 762 973  | 8 009 588  |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-04-30       | 2019-04-30       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 40 104           | 40 104           |
| Uppskrivningsfond                            |        | 293 238          | 301 163          |
| Reservfond                                   |        | 1 708            | 1 708            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 127 466        | 1 361 966        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 462 516</b> | <b>1 704 941</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | -459 929         | -814 927         |
| Årets resultat                               |        | -176 282         | 112 573          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-636 212</b>  | <b>-702 354</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>826 304</b>   | <b>1 002 587</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 6 274 900        | 6 408 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>6 274 900</b> | <b>6 408 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 133 600          | 133 600          |
| Leverantörsskulder                           |        | 169 071          | 60 668           |
| Skatteskulder                                |        | 19 580           | 57 562           |
| Övriga skulder                               | Not 14 | 25 967           | 32 983           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 313 551          | 313 688          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>661 769</b>   | <b>598 501</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>7 762 973</b> | <b>8 009 588</b> |

