

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sebohus Nr 1 i Vänersborg (Org.nr 762500-0075)  
redovisar härmed följande förvaltningsberättelse för året 2025-01-01 - 2025-12-31.

## Föreningens organisation

### Styrelsen

Ordförande	Christer Karlsson
Sekreterare	Emma Husberg
Kassör	Agnetha Ericsson
Ledamot	Magnus Johansson
Ledamot	Per Hjalmarsson
Suppleant	Henrik Hogmalm
Suppleant	Jenny Kucera

### Övriga tillsättningar

Ordinarie Revisor	Jakob Fredriksson
Ordinarie Revisor	Sofie Johansson
Revisorssuppleant	Elvira Backman
Revisorssuppleant	Sandra Jonazon
Hustomte	Per Hjalmarsson
Valberedning	Jakob Fredriksson
Valberedning	Christer Karlsson

## 2025 i korthet

Årsmöte med föreningens medlemmar hölls den 28 april 2025 på Arena hotell, totalt var 15 bostadsrätter representerade. Styrelsen har haft 9st protokollförda sammanträden med god uppslutning av styrelsemedlemmar och suppleanter närvarande.

Vi har även haft en extra stämma den 8/9 för att behandla möjligheten för styrelsen att kunna ta ett tillfälligt lån för de kostnader som åsamkas oss i samband med återställningen av byggnaden Lyckhemsgatan 8 efter den olyckliga brandskadan som uppstod i maj. Efter en bra och öppen dialog, medlemmar och styrelse emellan, kunde stämman enhetligt bevilja detta och ge styrelsen bemyndigande att vid behov ta de nödvändiga lån som behövs för att vi skall kunna lösa de ekonomiska frågorna under återuppbyggnaden.

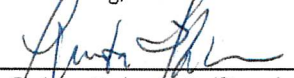
Under året så har det lagts mycket kraft på hanterandet av lgh nr 11 och givetvis på efterarbetet med den brand som uppstod på Lyckhemsgatan 8, i maj månad. Detta har givetvis påverkat vårt arbete i styrelsen mycket, både vad det gäller med det praktiska i återuppbyggnaden, tillsammans med entreprenörer och försäkringsbolaget, och vad det gäller ekonomin. Det är ju fortfarande inte fullt klart hur det kommer att sluta ekonomiskt för oss, som förening, men vi ser dock att om allt faller väl på plats, med köp och försäljning av 8C, så kan vi förhoppningsvis komma ur denna härva utan att föreningen gör några stora förluster ekonomiskt i efterhand.

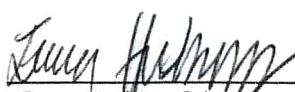
Vill även rikta en särskild tanke till de som varit närmast drabbade, i samband med branden, detta då de har varit extremt tålmodiga under denna period som de har fått både bo på annan plats och fått hantera massor av bekymmer, problem och kostnader trots att de har varit helt oskyldiga i det som drabbat dem. Tummen upp för dem.

Övrigt under året:

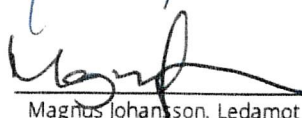
Vi har fått till oss källsortering på området och detta har så här långt fungerat relativt tillfredställande. Vi har ju även målat upp våra P-platser under året och därmed kunnat erbjuda de som behöver en extra parkering att hyra en specifik plats. Tvättstuge-, garage- och pannrumscynder är numer också utbytta så vi kan använda oss av våra lägenhetsnycklar till dessa utrymmen.

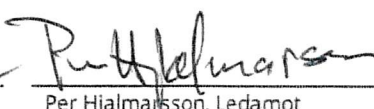
Vänersborg, 2026-04-02

  
Christer Karlsson, Ordförande

  
Emma Husberg, Sekreterare

  
Agnetha Ericsson, Kassör

  
Magnus Johansson, Ledamot

  
Per Hjalmarsson, Ledamot

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Vänersborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter för nyttjanderätt utan begränsning i tid. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

BRF Sebohus nr 1 i Vänersborg är en äkta bostadsrättsförening med 32 lägenheter i Vänersborg. Föreningen bildades år 1946.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### **Årets resultat**

2025 års resultat är -323 454 kr (f g år -421 411 kr). Detaljer av förvaltningen år 2025 framgår av resultat- och balansrapporten nedan, men värt att notera är:

Våra likvida tillgångar (vad vi har i handkassa och på banken) var den 31 december 560 585 kr, vilket är 69 242 kr mindre än året innan.

I år var vårt resultat negativt. Ökade kostnader för el, fjärrvärme, underhåll, räntekostnader, fastighetskatt och avskrivningar bidrog till detta.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 391 830	1 345 020	1 194 639	1 154 259
Balansomslutning	6 508	6 468	7 257	4 455
Resultat efter finansiella poster	-323	-421	-255	-13

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Subventions- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	35 625	130 000	11 520	433 669	-421 411	189 403
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 625</b>	<b>130 000</b>	<b>11 520</b>	<b>433 669</b>	<b>-421 411</b>	<b>189 403</b>

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	12 258
årets förlust	-323 454
	<b>-311 196</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-311 196
	<b>-311 196</b>

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

## Resultaträkning

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Nettoomsättning	1 391 829	1 345 020
Övriga rörelseintäkter	92 988	4 407
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 484 817</b>	<b>1 349 427</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	-1 029 789	-944 531
Övriga externa kostnader	-149 398	-108 165
Personalkostnader	-59 473	-61 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-362 930	-362 905
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 601 590</b>	<b>-1 476 803</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-116 773</b>	<b>-127 376</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 234	9 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	-207 915	-303 749
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-206 681</b>	<b>-294 035</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-323 454</b>	<b>-421 411</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-323 454</b>	<b>-421 411</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-323 454</b>	<b>-421 411</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	8 088 838	7 842 135
Inventarier, verktyg och installationer	3	-2 159 895	-2 010 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 928 943</b>	<b>5 832 101</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**5 928 943**

**5 832 101**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		13 971	812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 650	5 170
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 621</b>	<b>5 982</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		560 585	629 827
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>560 585</b>	<b>629 827</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>579 206</b>	<b>635 809</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**6 508 149**

**6 467 910**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 625	35 625
Reservfond		130 000	130 000
Fond för yttre underhåll		11 520	11 520
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>177 145</b>	<b>177 145</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 258	433 669
Årets resultat		-323 454	-421 411
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-311 196</b>	<b>12 258</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-134 051</b>	<b>189 403</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	6 004 740	6 091 380
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 004 740</b>	<b>6 091 380</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 557	0
Skatteskulder		-5 556	-5 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		640 459	192 683
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>637 460</b>	<b>187 127</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 508 149</b>	<b>6 467 910</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-323 454	-421 411
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		362 930	362 905
Betald skatt		-13 159	-17 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>26 317</b>	<b>-76 130</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		520	7 367
Förändring av leverantörsskulder		2 557	-248 973
Förändring av kortfristiga skulder		447 776	-86 867
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>477 170</b>	<b>-404 603</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-86 640	-86 640
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-86 640</b>	<b>-86 640</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>390 530</b>	<b>-491 243</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		629 827	1 032 749
Likvida medel vid årets slut		1 020 357	541 506

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Elinstallationer	25 år
Renovering tvättstuga	20 år
Målning fasader	15 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 511 440	8 511 440
Inköp	459 772	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 971 212</b>	<b>8 511 440</b>
Ingående avskrivningar	-2 679 339	-2 316 434
Årets avskrivningar	-362 930	-362 905
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 042 269</b>	<b>-2 679 339</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 928 943</b>	<b>5 832 101</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 900	31 900
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 900</b>	<b>31 900</b>
Ingående avskrivningar	-31 900	-31 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 900</b>	<b>-31 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**


	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 571 540	5 658 180
	<b>5 571 540</b>	<b>5 658 180</b>

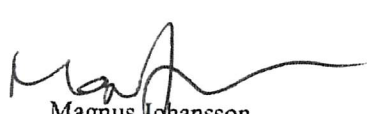
Årsredovisningen beslutades 2026-04-21

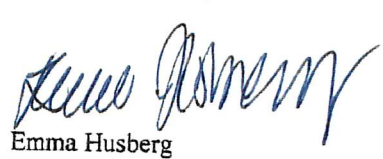
Vänersborg

  
Christer Karlsson  
Ordförande

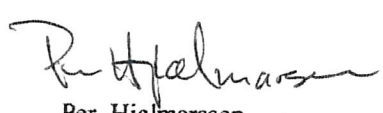
2026-04-21

  
Agnetha Ericsson

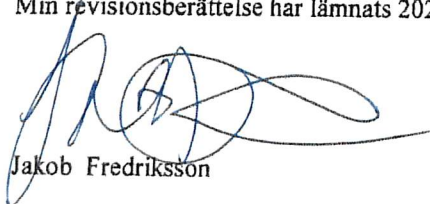
  
Magnus Johansson

  
Emma Husberg

2026-04-21

  
Per Hjalmarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-21

  
Jakob Fredriksson

Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Vänersborg  
Org.nr 762500-0075

9 (9)